



Stadt

# Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „26/14 Heilbronner Straße / Mörikestraße“

Gemarkung Kochendorf

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Satzung

Planstand: 23.12.2022

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>
<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 Planungs- und Baurecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
4.4	Starkregengefahrenkarten Bad Friedrichshall	6
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	14
7.5	Immissionen	14
7.6	Verkehr	15
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>15</b>
8.1	Zeitplan	15

## 1. Anlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung sollen die Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig soll so der zukünftig zu erwartende Bebauungsdruck gelenkt und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kanalisiert werden, was durch den rechtskräftigen Baulinienplan aus dem Jahr 1957 nicht zu leisten ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Stadt Bad Friedrichshall auf ein konkretes Bauvorhaben eines Eigentümers im Plangebiet. Bei einer Abfrage der Grundstückseigentümer im Plangebiet ergab sich, dass bei der Hälfte großes Interesse besteht, das Nachverdichtungspotential auf ihren bisher geringfügig bebauten Grundstücken mittel- bis langfristig zu nutzen. Dies entspricht dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen.

Zudem sollen die durch die „Kochendorfer Baugenossenschaft“ in den Jahren 1919-21 zeittypisch errichteten eingeschossigen Gebäude im Nordwesten des Plangebiets planungsrechtlich gesichert werden.

## 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 3.946 m<sup>2</sup> 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 der Erörterung abgesehen werden.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ortskern von Kochendorf, östlich der Heilbronner Straße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke:

3535/1, 3535/2, 3535/3, 3536/2, 3536/3, 3536/4, 3536/5, 3538, 3538/1, 3538/2, 3539/1, 3539/2, 3539/3, 3539/4, 3539/5, 3539/6, 3539/7, 3539/8, 3539/9, 3539/10, 3543/1, und 3543/2.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 9.865 m<sup>2</sup>.

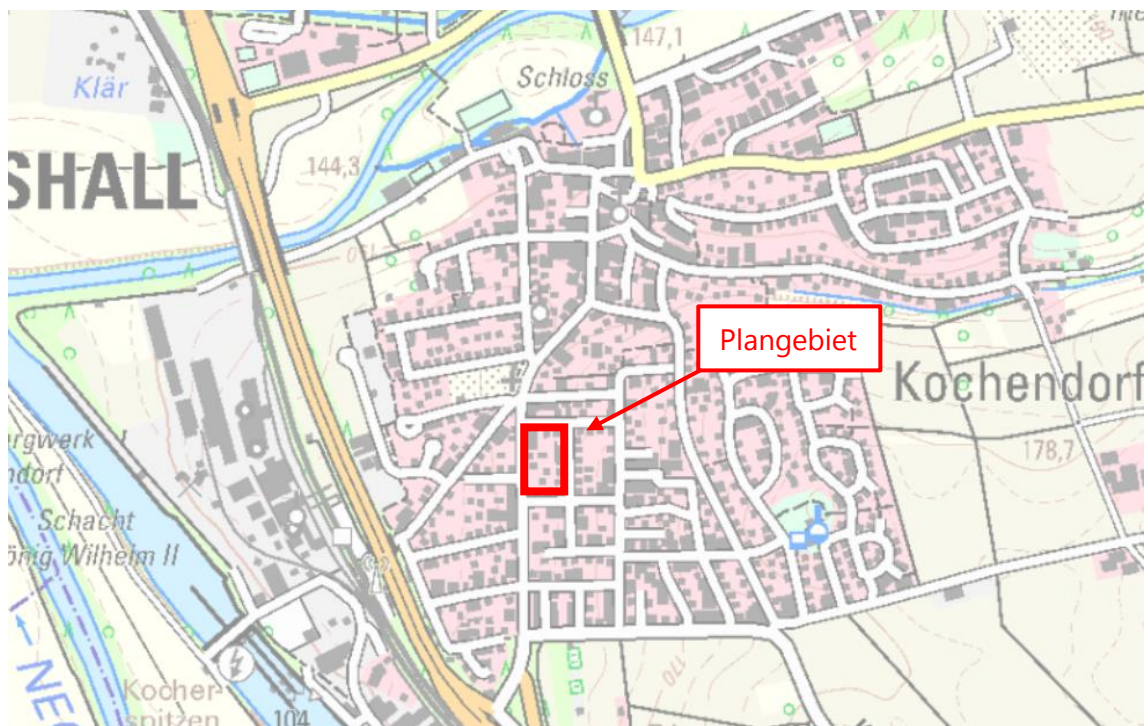


Abb. 1: Auszug aus der digitalen topograph. Karte TK 25 (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Norden durch die Silcherstraße, im Osten durch die Mörikestraße, im Süden durch die Haydnstraße und im Westen durch die Heilbronner Straße begrenzt.

Das Areal ist überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut, die von privaten Gartenflächen umgeben sind. Im Zentrum des Planareals befindet sich zudem ein Autohandel mit einer davorliegenden Hofffläche.

## Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Fotos Bestandssituation

### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet ist sehr flach. Es fällt sanft von ca. 163 m ü. NN im Südosten auf ca. 161 m ü. NN im Nordwesten ab.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen der Silberstraße im Norden, Mörikestraße im Osten, Haydnstraße im Süden und Heilbronner Straße im Westen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend, an der Heilbronner Straße, befindet sich die Bushaltestelle „Kochendorf Bergstraße“ der Bus-Linie 691.

### Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.

### 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 ein Baulinienplan aus dem Jahr 1957.

## 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**

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 wird dem Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet.

Gemäß Plansatz 2.2.1 (N) findet 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.

Die Planung folgt somit den Vorgaben der Raumordnung.

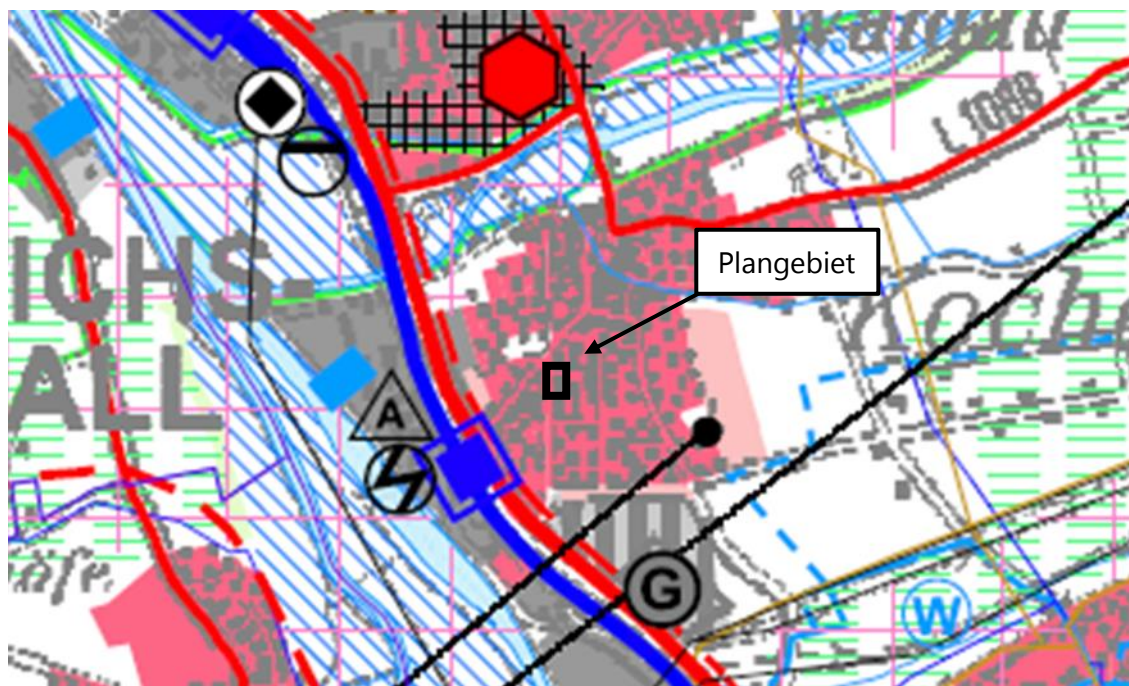


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Verband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

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

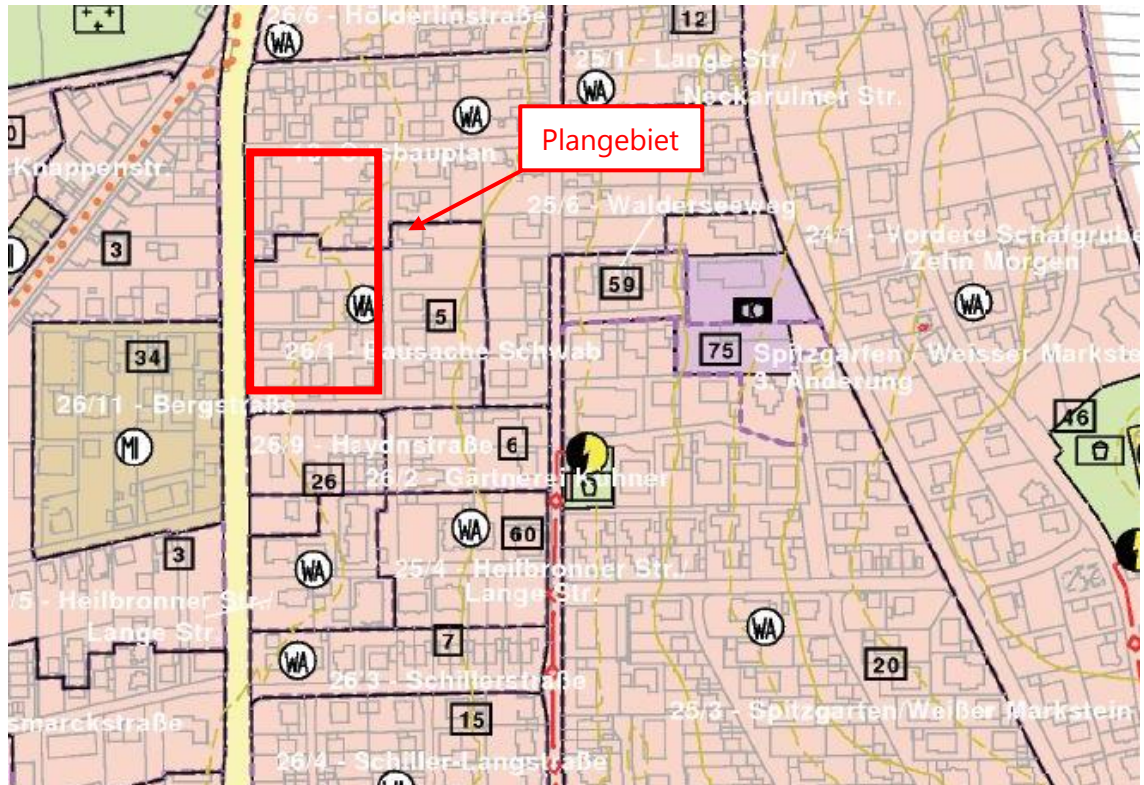


Abb. 4: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

### 4.3 Schutzgebiete

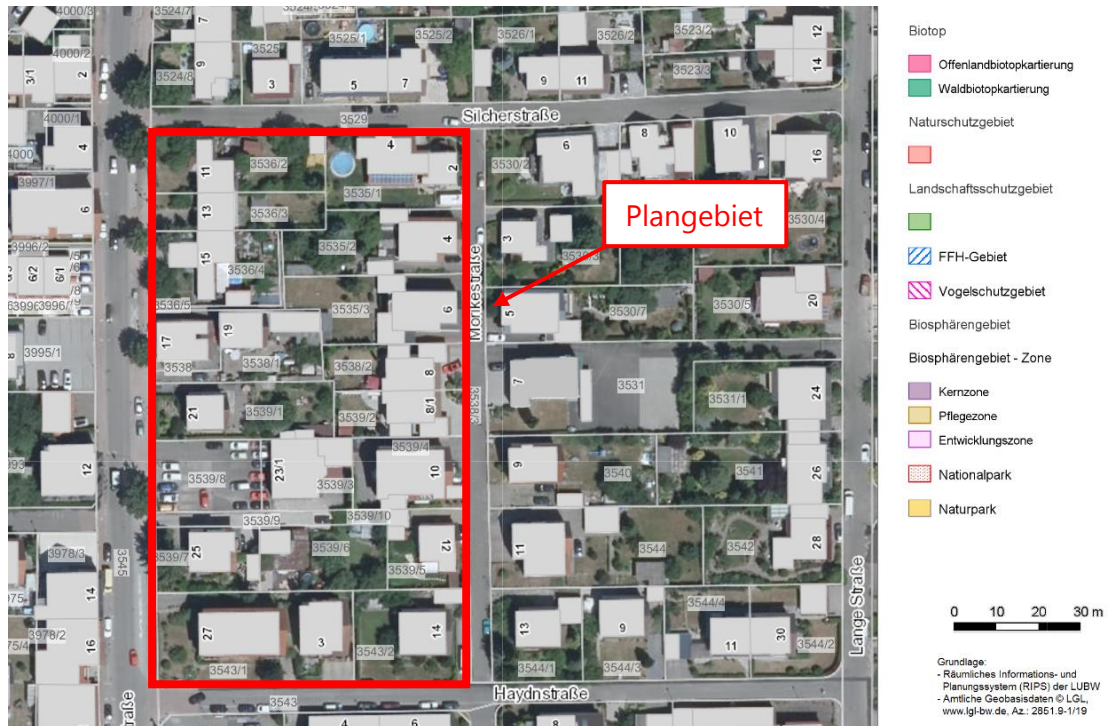


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

### 4.4 Starkregengefahrenkarten Bad Friedrichshall

Die Stadt Bad Friedrichshall hat gemäß dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ durch das Ingenieurbüro BIT Ingenieure AG eine Starkregenrisikobetrachtung mit Starkregengefahrenkarten erarbeiten lassen, in der unter anderem die zu erwartenden Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen abgebildet sind (s. Abb. 6).

Im Plangebiet befinden sich Überflutungsflächen der Kategorien „>0,05 – 0,1 m“, „>0,1 – 0,5 m“ und „>0,5 – 1,0 m“. Die Flächen, die für eine Nachverdichtung in Betracht gezogen werden könnten, liegen dabei größtenteils außerhalb der Überflutungsflächen.



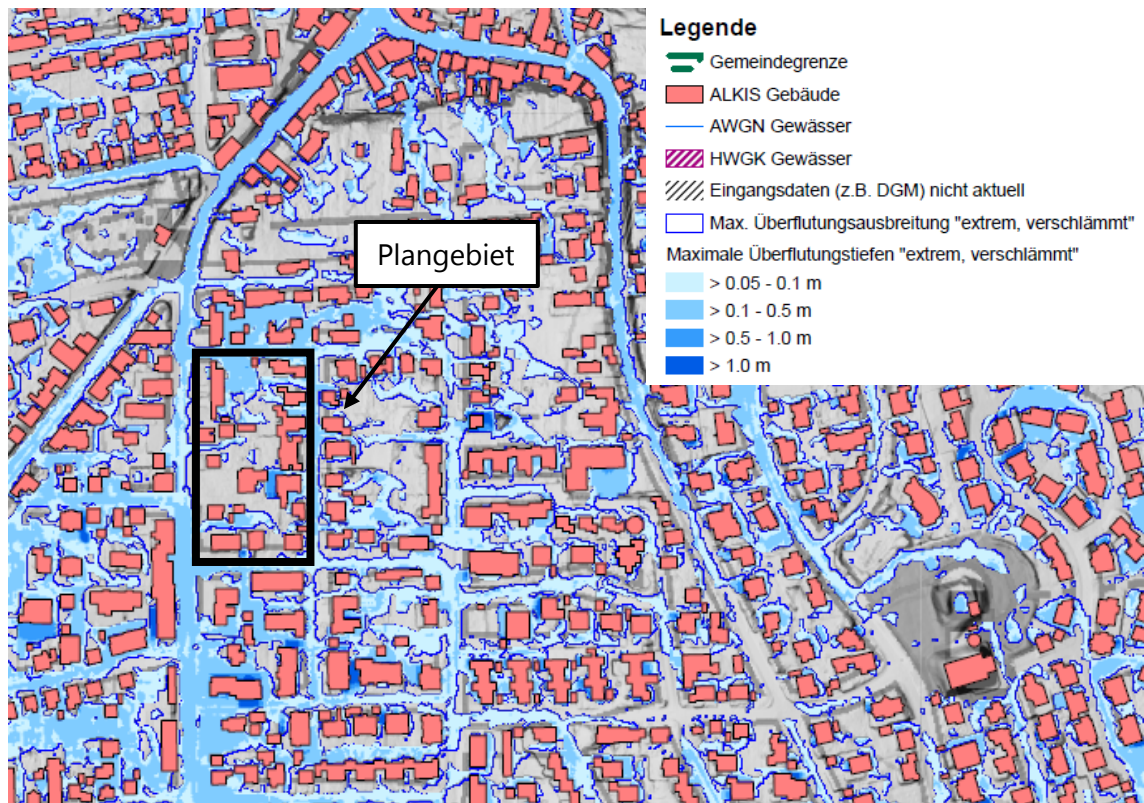


Abb. 6: Auszug Starkregengefahrenkarte (Maximale Überflutungstiefen "extrem, verschlammmt")  
(Quelle: Hydraulische Gefährdungsanalyse der Stadt Bad Friedrichshall)

## 5. Plankonzept

### Bebauungskonzept

Geplant ist eine moderate Nachverdichtung des Bestands zur Schaffung von Wohnraum im Plangebiet. Der Großteil des Areals ist bereits bebaut. Durch die Planaufstellung soll in erster Linie die Voraussetzung zur Verdichtung bisher geringfügig bebauter Grundstücke und zur Schließung von Baulücken geschaffen werden.

### 5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrerschließung

Die Erschließung kann durch das bestehende Straßennetz erfolgen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung kann problemlos über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Die Kapazität der Kanalisation wurde geprüft. Die städtischen Kanalisationsanlagen sind gemäß AKP Kochendorf Süd hydraulisch in der Lage, die anfallenden Mischwasser (Schmutz- und Regenwasser) aus dem Gebiet „26/14 Heilbronner Straße / Mörikestraße“ aufzunehmen.

Eine aktualisierte Schmutzfrachtberechnung liegt derzeit nicht vor. Der Abwasserzweckverband Unteres Sulmtal (AZV) wurde hierzu aufgefordert. Diesbezüglich besteht Kontakt mit dem Landratsamt Heilbronn, Untere Wasserbehörde. Eine Aktualisierung ist in Vorbereitung.

Das anfallende Niederschlagswasser kann teilweise auf den Freiflächen der privaten Grundstücke versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, wird das Regenwasser wie bereits im Bestand dem Mischwasserkanal zugeführt.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. 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.

## **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 sowie 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. Um die Errichtung von Tiefgaragen zu fördern, ist eine Überschreitung der Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen beschränkt. Die auf Basis der Straßenoberkante festgesetzten Bezugshöhen ermöglichen dabei lagegerechte Gebäudehöhen, ohne die genaue Höhenlage der Gebäude selbst festzuschreiben; sie dienen auch als Orientierung für künftige Bauherren.

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

Durch die Festsetzung einer offenen Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen gemäß Planeintrag sollen der Bestand gesichert und Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden.

Zur flexiblen Bebauung der Grundstücke bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen.

Um ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in den Bestand zu gewährleisten, 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**

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, sind Tiefgaragen nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

Um Beeinträchtigungen der städtebaulichen Gestaltung zu vermeiden, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Volumen über 40 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig einen hohen Überbauungsgrad der Grundstücke durch oberirdische Stellplätze zu verhindern, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für Einzelhäuser ohne Tiefgarage bzw. unterirdischer Gemeinschaftsgarage auf 4 WE je Wohngebäude beschränkt.

Für Einzelhäuser mit Tiefgarage bzw. unterirdischer Gemeinschaftsgarage wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht beschränkt, um ausreichend Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu eröffnen.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch Ausschluss von Schottergärten
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan gemäß Planeintrag Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann vom 11. Mai 2022 beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden (siehe Kap. 7.6).

## **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**

Um Bauwilligen eine möglichst große Flexibilität einzuräumen, werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0-35° zugelassen.

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.

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens 75 % der gesamten Außenlänge der Fassade um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, um eine zu massive Ausgestaltung des Staffelgeschosses als Dachgeschoss zu vermeiden. Ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses ist bis zu einer Länge der einzelnen Bauteile von maximal 6 m zulässig.

### **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.

### **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.

### **Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind private Abfallbehälter so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind. Aus gleichen Gründen ist bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ein ausreichend bemessener Standort für Müllsammelbehälter als Gemeinschaftsanlage zu erstellen.

### **Niederspannungsfreileitungen**

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

### **Stellplatzverpflichtung**

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 10 Einwohner über fünf Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da zusätzlich das Straßenprofil nicht geeignet ist, neben den Parkplatzflächen für Besucher noch weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Bergbauberechtigungsgebiet
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Objektschutzmaßnahmen
- Reduzierung von Lärmbelastungen
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Europäische Vogelarten
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Fledermäuse

## 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.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der baulichen Nachverdichtung des Bestandes. Somit wird dem in § 1a BauGB verankerten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Plangebiet ist bereits größtenteils mit Wohnhäusern bebaut sowie durch dazugehörige Anlagen wie Terrassen und Hofflächen versiegelt. Eine Nachverdichtung im Bestand ruft dementsprechend keine erhebliche Neuversiegelung bzw. Flächenneuanspruchnahme hervor. Daher werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild durch Maßnahmen der Innenentwicklung geringgehalten.

### 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro 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:

- Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Bei einer Begehung wurde geprüft, ob es im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt. Für die meisten Arten konnte nach dieser überschlägigen Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können. Die Artengruppe der Fledermäuse und die Zauneidechse werden näher betrachtet.
- Europäische Vogelarten:  
Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.  
Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Von Seiten des Artenschutzes wird empfohlen, beim Neu- bzw. Umbau von Gebäuden an den Fassaden Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudebrüter, z.B. Einbausteine und -kästen oder Sperlingskoloniehäuser von vorneherein zu integrieren bzw. anzubringen.

▪ Fledermäuse:

Im Zuge der Nachverdichtung werden in den Baubereichen Gehölze gerodet, Gartenflächen abgeräumt und Gebäude abgerissen oder erweitert. Dabei könnten Quartiere, hauptsächlich Einzel- und Zwischenquartiere, in den Gebäuden womöglich sogar Wochenstuben- oder Winterquartiere, bzw. Quartiermöglichkeiten verloren gehen.

Anzunehmen ist, dass der Großteil der Gartenflächen und Gebäude, darunter auch die alten Reihenhäuser an der Heilbronner Straße, erhalten bleiben. Hier bleiben ggf. vorhandene Quartiere bestehen. Um eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen (Verbotstatbestand Nr. 1) bei der Baufeldräumung sicher zu vermeiden, wird im Bebauungsplan - wie schon für die Vögel - festgesetzt, dass die Bäume nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar gefällt werden dürfen. Einzelquartiere sind dann nicht besetzt.

Da eine Nutzung der Gebäude, insbesondere der alten Scheune (Flst.-Nr. 3539/6), durch Fledermäuse nicht sicher ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan unter Ziffer III.14 ein Hinweis zur fachkundigen Überprüfung bei Gebäudeabriss oder -umbau aufgenommen.

Außerhalb der Gebäude entfallen - wenn überhaupt - nur wenige Einzel- oder Zwischenquartiere. Für diese finden Fledermäuse im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten, z.B. in den umliegenden Gärten oder an Gebäuden. Sonstige Quartierverluste (Verbotstatbestand Nr. 3) werden ggf. durch die o.g. noch näher zu bestimmenden Maßnahmen vermieden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt somit erhalten.

Die ggf. durchzuführenden Maßnahmen dienen auch zur Vermeidung von erheblichen Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population (Verbotstatbestand Nr. 2) führen könnten.

Das Plangebiet hat aufgrund der geringen Größe und großflächigen Versiegelung als Jagdgebiet keine Bedeutung.

Der Verlust kleiner Gartenflächen bzw. ggf. weniger Quartiermöglichkeiten für Einzeltiere verschlechtert den Erhaltungszustand einer lokalen Population nicht.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

▪ Zauneidechsen:

Einzelne Gärten im Plangebiet weisen mit Sträuchern, Hecken, offenen Flächen und Steinhäufen grundsätzlich einige Strukturen auf, die einen Lebensraum der Zauneidechse ausmachen.

Das Plangebiet liegt jedoch mitten in der Siedlung und ist ebenso wie die angrenzenden Flächen dicht bebaut. Die Durchgängigkeit der Gärten wird stellenweise

durch hohe Mauern beschränkt. Die umliegenden Straßen, insbesondere die stark befahrene Heilbronner Straße, stellen eine deutliche Barriere für (ein-)wandernde Individuen dar.

Es kann mit großer Sicherheit davon ausgegangen werden, dass Zauneidechsen im Geltungsbereich nicht vorkommen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Fachkundige Überprüfung der Bestandsgebäude auf Vögel sowie Fledermäuse bei Umbau oder Abriss

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 Innenentwicklung und Nachverdichtung gefördert werden und diese einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leisten, entspricht die Planung den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im weiteren Sinne. Die Inanspruchnahme unbebauter (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 in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ 100 oder in einer Überflutungsfläche des HQ Extrem.

Für Bad Friedrichshall wurden Starkregengefahrenkarten erstellt, die zeigen, dass im Plangebiet teilweise mit Überflutungen zu rechnen ist (siehe 4.4). Da eine Außengebietsabkopplung sowie verschiedene Rückhalte- und Ableitungsmaßnahmen im bebauten Innenbereich nicht umsetzbar sind und es zu einem unvermeidbaren Oberflächenabfluss kommt, besteht die Möglichkeit, Risikoobjekte mittels Objektschutzmaßnahmen (abschirmende Maßnahmen, Abdichtungs- und Schutzeinrichtungen an der Gebäudehülle, nasse Vorsorge) zu schützen. Unter Ziffer III.11 wurde ein Hinweis zur Eigenvorsorge in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

### **7.5 Immissionen**

Von der geplanten Wohnnutzung gehen keine Immissionen aus, welche die Umgebungsnutzung erheblich beeinträchtigen. Allerdings entstehen durch das Ein- und Ausfahren



der Tiefgaragen Lärmimmissionen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen ist nicht zu erwarten.

## **7.6 Verkehr**

Der Verkehrslärm wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann vom 11. Mai 2022 untersucht:

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der Heilbronner Straße zu erwarten. Die von dem o.g. Verkehrsweg ausgehenden Lärm-Emissionen führen im Plangebiet dazu, dass die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 nahezu im gesamten Plangebiet nicht eingehalten sein werden.

Da aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand an der Heilbronner Straße aus nachvollziehbaren Gründen (siehe Kap. 4.2 der schalltechnischen Untersuchung) im vorliegenden Fall nicht möglich ist, wird stattdessen eine Geschwindigkeitsbeschränkung in der Heilbronner Straße auf 30 km/h sowie zusätzlich passiver Schallschutz an den Gebäuden im Plangebiet (Schallschutzfenster, gedämmte Rollladenkästen etc.) vorgeschlagen, um die Lärmbeeinträchtigungen der Anwohner zu mindern.

Die Lärmpegelbereiche sowie passiven Lärmschutzmaßnahmen werden dabei als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach Abstimmung mit der Stadt Bad Friedrichshall als Verkehrsbehörde wird gemäß des Lärmaktionsplans vor Satzungsbeschluss eine Geschwindigkeitsbeschränkung entlang der Heilbronner Straße auf 30 km/h in Aussicht gestellt.

Hierzu wurden im vorliegenden Gutachten die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 ermittelt, die wiederum die Anforderungen an den passiven Schallschutz an den Gebäuden definieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Bauherr einen entsprechenden Nachweis nach DIN 4109-2 führen. Der Bauherr hat zudem die Möglichkeit, über einen schalltechnischen Nachweis auf Grundlage der konkreten Baupläne zu belegen, dass sich an der betreffenden Gebäudefassade ggf. ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt als sich aus dem Planteil des Bebauungsplans ergeben würde.

Details können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2023 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)**