



Anlage 1

Stadt

# Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „28/1 Kocherspitze“

Gemarkung Kochendorf

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Satzung

Planstand: 05.11.2020

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>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
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>Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Plandaten	8
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	9
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Hochwasserschutz	12
7.5	Immissionen	12
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>12</b>
8.1	Zeitplan	12
8.2	Bodenordnung	12

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Mit Schreiben vom 12.09.2018 beantragten die Südwestdeutschen Salzwerke AG (SWS) die Errichtung von Lagerhallen und Lagerflächen westlich des bestehenden Betriebes. Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und ermöglicht somit keine Erweiterung des Unternehmens. Um die Errichtung der Lagerhallen und -flächen zu ermöglichen unterstützt die Stadt Bad Friedrichshall die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Erweiterung des Unternehmens Südwestdeutsche Salzwerke AG (SWS) sollen insbesondere Lagermöglichkeiten von Auftausalz in Kleingebinden auf Paletten ermöglicht werden. Somit wird auf den konkreten Bedarf nach zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten eines regionalen Unternehmens reagiert. Damit verbunden ist die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen.

# **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 befindet sich am westlichen Rand des bestehenden Industriegebietes von Kochendorf und wird westlich durch den Neckar und im Norden durch den Kocher begrenzt. Es befindet sich rund 400 m von der Ortsrandbebauung von Kochendorf entfernt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist folgendes Flurstück teilweise (t):

4180/1 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,29 ha.



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

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und befindet sich angrenzend an das bebaute Firmengelände der Südwestdeutschen Salzwerke AG. Die Fläche befindet sich bereits im Besitz des Unternehmens wird derzeit jedoch überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im westlichen und nordwestlichen Teilbereich befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzen. Am nördlichen und westlichen Rande des Plangebietes verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg, der als Rad- und Fußweg für die Allgemeinheit zugänglich ist.

Im näheren Umfeld, in südlicher Richtung, befindet sich die Schleuse von Kochendorf sowie der Besucherparkplatz des Salzbergwerkes.

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt leicht vom östlichen Bereich des Geländes in westlicher Richtung ab, wobei sich hier auch der tiefste Punkt des Geländes befindet.

Die Fläche, auf dem sich der geplante Neubau befindet, liegt auf einem Höhenniveau von etwa 155 m ü. NN.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Betriebsgelände des Unternehmens Südwestdeutsche Salzwerke AG bereits an die Bergrat-Bilfinger-Straße erschlossen. Diese führt in Richtung Südwesten und bildet eine überregionale verkehrliche Anbindung an die B 27 und an die BAB 8.



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

Weiterhin sind die angrenzenden Flächen als „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt sowie als „Vorbehaltsgebiet für Erholung“. Nördlich im Bereich des Kochers befindet sich nachrichtlich übernommen ein Landschaftsschutzgebiet.

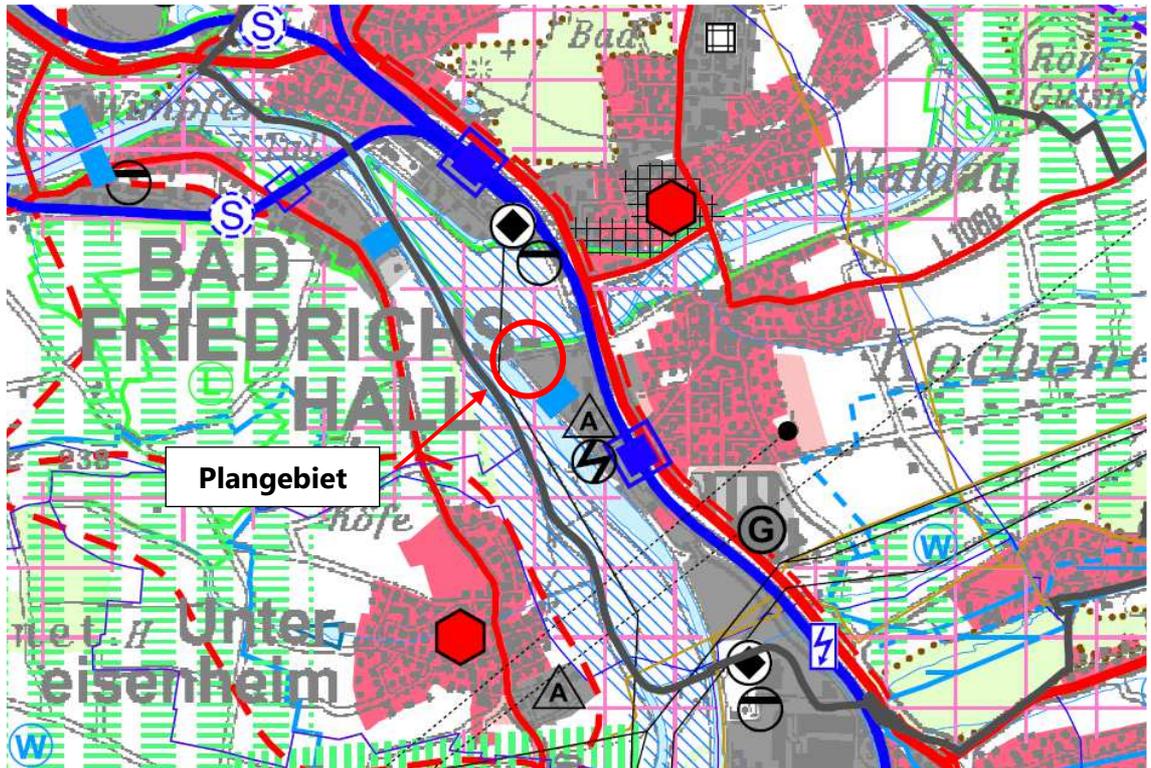


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020  
(Quelle: Verband Region Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall und der Gemeinden Oedheim und Offenau als Industriegebiet dargestellt.

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

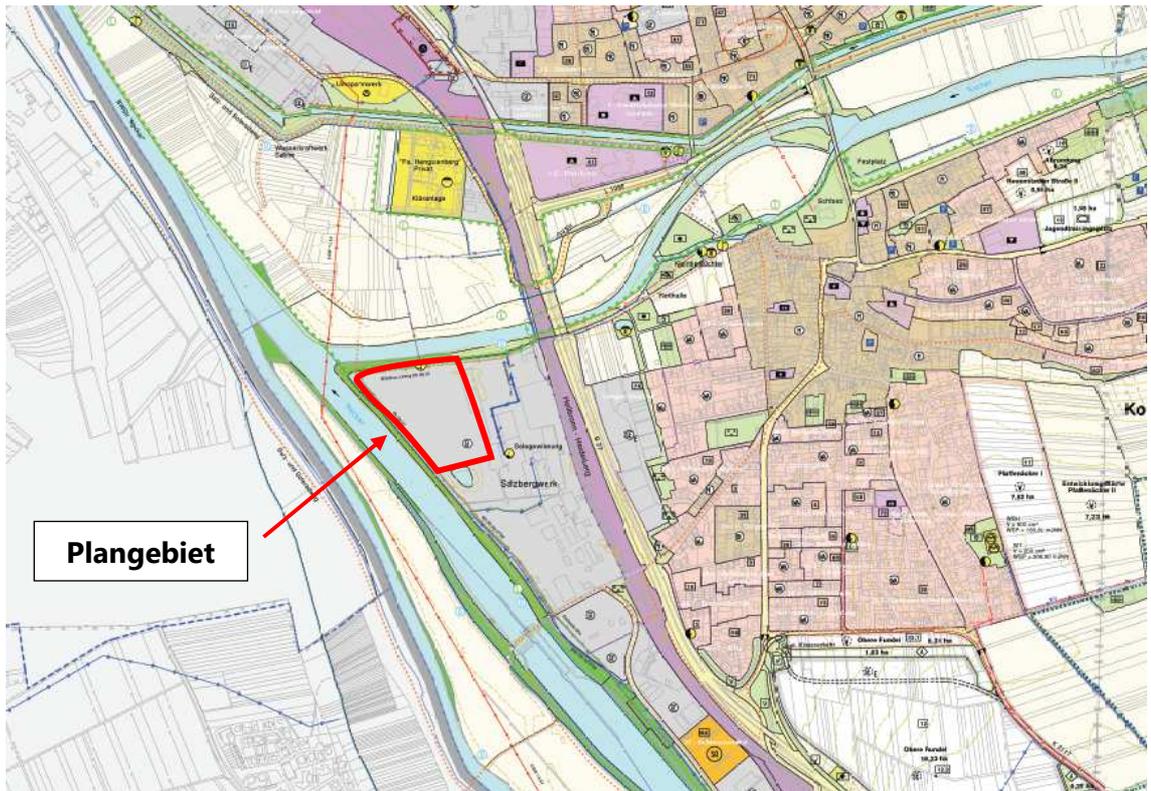


Abb. 3: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

### 4.3 Schutzgebiete

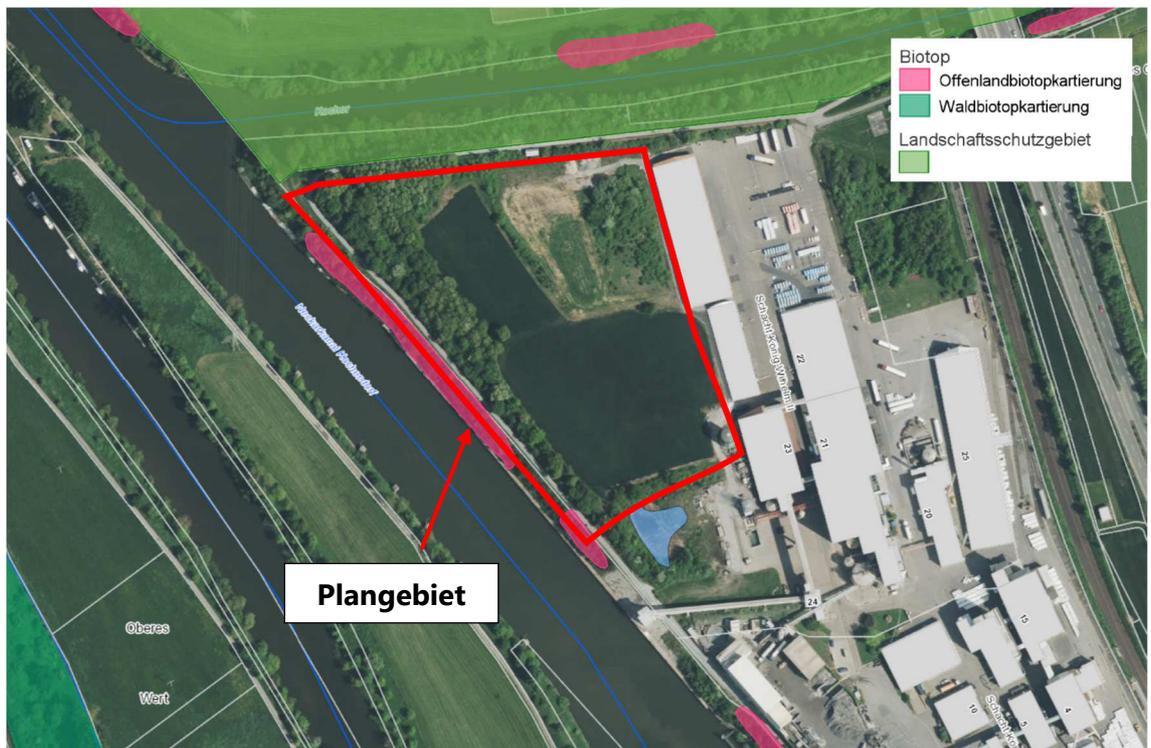


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

### **Landschaftsschutzgebiet**

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Kocheraue-Salinenkanal bei „Bad Friedrichshall-Oedheim“ direkt an das Plangebiet an.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Westlich des Plangebietes befinden sich das Biotop „Feldhecke westlich Industriegebiet Kochendorf“. Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem das Biotop „Auwaldstreifen am Kocher nördlich Kochendorf“.

### **Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem**

Bedingt durch die angrenzende Lage zu den Flüssen Neckar und Kocher ist das Plangebiet umgeben von Überschwemmungsgebieten. Diese erreichen das Plangebiet auf Grund der Höhenlage selbst bei einem HQ<sub>extrem</sub>-Ereignis nicht und ist deshalb für die Planung im weiteren Planungsprozess nicht erheblich.

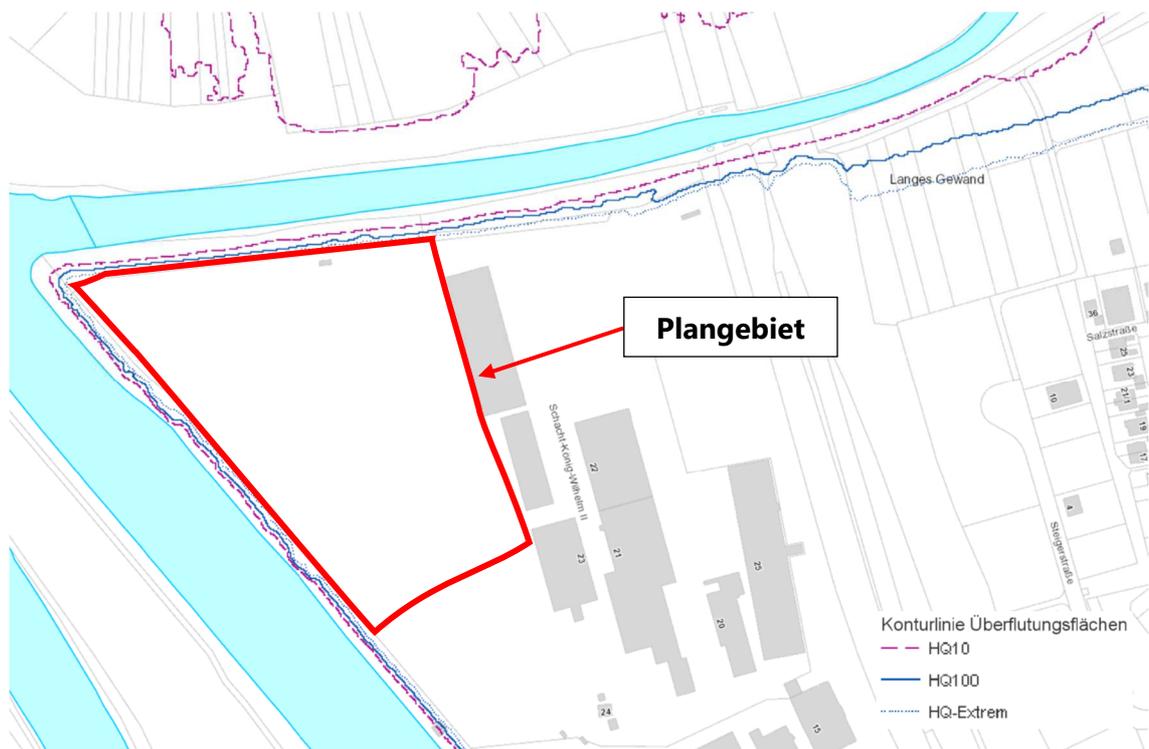


Abb. 5: Hochwasserrisikokarte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Wasser- oder Naturschutzrecht werden nicht berührt.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Das Unternehmen Südwestdeutsche Salzwerte AG plant den Neubau einer Lagerhalle sowie die Anlage von Freilagern. Dies soll am nordwestlichen Rand auf dem Betriebsgelände des Unternehmens angrenzend zur bestehenden Bebauung entstehen. Mit der Erweiterung kann der regionaltätige Betrieb seinen Standort und damit die bestehenden Arbeitsplätze sichern.

Die Lagerhalle soll eine Breite von etwa 42 m, eine Länge von etwa 95 m und eine Höhe von etwa 11 m aufweisen. Die Freilagerflächen sollen ca. eine Fläche von 16.350 m<sup>2</sup> einnehmen. Hierfür soll ein versickerungsfähiger Belag verwendet werden.

### 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist unmittelbar durch die Bergrat-Bilfinger-Straße und das bestehende Betriebsgelände an die B 27, sowie an das überregionale Straßennetz, angebunden.

Die technische Versorgung des Plangebiets ist über das vorhandene Leitungsnetz auf dem bestehenden Betriebsgelände gesichert.

Durch die geplante Nutzung auf der Industriegebietsfläche fällt kein Schmutzwasser an.

Das anfallende Niederschlagswasser von der geplanten Lagerhalle und den Lagerflächen soll über Entwässerungsrinnen und Regenwasserkanäle Richtung Westen an den Rand der Baufläche geleitet werden. Von dort wird das Niederschlagswasser über einen offenen Graben und eine neue Einleitungsstelle in den Kocher geleitet.

Eine planmäßige Versickerung ist aufgrund des vorliegenden Durchlässigkeitsbeiwertes des anstehenden Bodens nicht möglich. Trotzdem wird durch die Ableitung in einem offenen Graben mit Drosselblende und Überlaufschwelle ein Speichervolumen und die Möglichkeit der teilweisen Versickerung vorgesehen.

Die Berechnung des Entwässerungsnetzes erfolgte im Zusammenhang mit dem bestehenden Regenwassernetz der Altflächen. Durch die Gestaltung des neuen Kanalnetzes im Bereich der Lagerhalle und -flächen können hydraulische Engpässe im Altnetz auf effektive Weise behoben werden.

Auf den Flächen und in der Halle werden Kleingebinde für Auftausalz in Eimern, Beuteln, und Säcken mit Einzelvolumina zwischen 4 und 50 kg auf Paletten gelagert. Die Verpackungsfolien bestehen aus PE (Polyethylen), die Eimer aus PP (Polypropylen).

Das Hallendach ist als kunststoffbeschichtetes verzinktes Trapezblechdach geplant. Halbrundrinnen und Fallrohre sind titanverzinkt.

Gemäß der Beurteilung nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser“ des LU B-W (ehemals DWA-M 153) handelt es sich um nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, somit ist keine Regenwasserbehandlung erforderlich.

### 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	42.881 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland	25.050 m <sup>2</sup>	58,4 %
davon: Industriegebiet	25.050 m <sup>2</sup>	58,4 %
Verkehrsflächen	1.785 m <sup>2</sup>	4,2 %
davon: Privater Wirtschaftsweg	1.785 m <sup>2</sup>	4,2 %
Grünflächen	7.675 m <sup>2</sup>	17,9 %
davon: Private Grünflächen	7.675 m <sup>2</sup>	17,9 %
Wald	8.371 m <sup>2</sup>	19,5 %
davon: Wald	8.371 m <sup>2</sup>	19,5 %

## 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

Im GI-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt.

#### Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für eine optimale Flächenausnutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 8,0.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 12 m orientiert sich am geplanten Vorhaben und soll sich optisch an der bereits bestehenden Gebäudestrukturen orientieren, um etwaige negative optische Auswirkungen zu vermeiden.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur und um eine größtmögliche Flexibilität für den Betrieb zu gewährleisten, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 100 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Sie orientieren sich an der bestehenden Bebauung und am konkret geplanten Vorhaben.

### **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:

- Private Grünfläche West <1>: Pflanzgebot, Sicherung während der Bauzeit, Maßnahme für Zauneidechsen
- Private Grünfläche Nord <2>: Pflanzbindung, Sicherung während der Bauzeit, Maßnahme für Zauneidechsen
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Vorgaben zur Beleuchtung des Gebietes
- Vorgabe zur getrennten Regenwasserableitung

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf dem Gelände, welches sich im Eigentum der Südwestdeutschen Salzwerke AG befindet, werden nachfolgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Abwassersammlerleitung mit Pumpwerk im Norden und Westen des Abwasserzweckverbandes Unteres Sulmtal
- Gasleitung der Stadtwerke im Norden und Westen
- Geh- und Radweg entlang der Kocherspitze

## **6.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

## 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.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Nach dem teilweisen Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgutes Pflanzen und Tiere bleibt zusammen mit dem Eingriff beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 202.865 ÖP.

Der Ausgleich soll durch Zuordnung von 202.865 Ökopunkten aus einer genehmigten Ökokontomaßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis, die von privater Seite umgesetzt wird, erfolgen.

Dazu werden 202.865 ÖP aus dieser Maßnahme vom Vorhabenträger erworben, dem Ökokonto der Stadt Bad Friedrichshall gutgeschrieben und dann dem Bebauungsplan zugeordnet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt erforderlich. Da das Grundstück mit der Maßnahme nicht im Eigentum der Stadt ist, muss zur dinglichen Sicherung eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt ins Grundbuch des Maßnahmegrundstücks eingetragen werden.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

### 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde 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:

#### Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.

Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr

#### Fledermäuse

Nach der Abschichtungstabelle im Anhang ist im Landschaftsraum, in dem das Plangebiet liegt, eine Reihe von Fledermausarten nachgewiesen.

Das Neckartal ist nicht nur ein gutes Jagdgebiet für Fledermäuse, sondern wird vor allem auch bei Transferflügen bspw. der Abendsegler genutzt. Die Ufergehölze an Neckar und Kocher und auch der Wald im Westen des Plangebietes sind dabei wichtige Leitstrukturen. Als Jagdgebiet ist das Plangebiet selbst wegen seiner geringen Größe und dem Ackeranteil eher von untergeordneter Bedeutung. Größere Quartiere für Wochenstuben oder zum Überwintern gibt es im Waldbestand nicht, wohingegen Quartiere von Einzeltieren auch in dem noch jungen Wald durchaus möglich sind.

Der Wald bleibt bestehen. Aus der Bebauung des GI ergeben sich keine Beeinträchtigungen für Fledermäuse im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

#### Zauneidechsen

Im Rahmen einer Begehung wurde am nördlichen Gehölzsaum eine adulte männliche Zauneidechse beobachtet. Trotz der jeweils intensiven Suche konnten weder adulte weibliche Zauneidechsen noch Schlüpflinge gefunden werden. Es könnte deshalb in Zweifel gezogen werden, dass es eine reproduzierende Population oder Teilpopulation im Gebiet gibt.

Aufgrund der als Lebensstätten geeigneten Flächen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Sicherung der Lebensräume, welche erhalten werden sollen, durch einen Bauzaun
- Verbesserung des Lebensraums durch die Schaffung von kombinierten Stein- und Totholzhaufen

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich jeweils aufgrund der konkreten Planungssituation. Dessen Gewicht ist umso größer, je stärker die konkrete Örtlichkeit betroffen ist.

Im vorliegenden Verfahren ist aufgrund der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Industriegebietes von einer untergeordneten Rolle der Belange Klimaschutz und Klimaanpassung auszugehen.

#### **7.4 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Flüssen Neckar und Kocher und wird somit von zwei Seiten von den beiden Gewässern umrandet. Das geplante Bau-  
gebiet befindet sich allerdings außerhalb der Überflutungsflächen (vgl. Abb. 5). Es be-  
steht ein Abstand zu den Überflutungsflächen des HQ<sub>extrem</sub> von rund 20 m im Norden  
und mind. 30 m im Westen.

#### **7.5 Immissionen**

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich östlich des Plangebiets in einer Ent-  
fernung von ca. 400 m. Aufgrund der Entfernung und der topographischen Lage ist mit  
keinen Immissionskonflikten zu rechnen. Die bestehenden Gebäude im Industriegebiet  
sowie die etwas höher gelegene B 27 bilden eine abschirmende Wirkung. Richtung Süd-  
westen befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung in einer Entfernung von knapp  
700 m. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist aufgrund der Entfernung  
nicht zu erwarten.

### **8. Angaben zur Planverwirklichung**

#### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2019 abgeschlossen werden.

#### **8.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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