BAD FRIEDRICHSHALL

# Bebauungsplan

# „U 17 Rabenäcker“

Gemarkung Untergriesheim

## Begründung

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Satzung

Planstand: 08.08.2017

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak** **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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

## INHALT

**1. Anlass und Planungsziele 1**
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
**2. Verfahren 1**
**3. Plangebiet 2**
3.1 Lage und Abgrenzung 2
3.2 Bestandssituation 2
3.3 Seitheriges Planungsrecht 3
**4. Übergeordnete Planungen 4**
4.1 Vorgaben der Raumordnung 4
4.2 Flächennutzungsplan 4
4.3 Schutzgebiete 5
**5. Nachweis des Flächenbedarfs 5**
5.1 Bedarfsermittlung 6
5.2 Vorhandene Flächenpotenziale 6
5.3 Fazit Flächenbedarf 7
**6. Plankonzept 8**
6.1 Städtebaulicher Entwurf 8
6.2 Technische Infrastruktur 10
6.3 Plandaten 10
**7. Planinhalte 11**
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 11
7.2 Örtliche Bauvorschriften 13
7.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 14
**8. Auswirkungen der Planung 14**
8.1 Umwelt, Natur und Landschaft 14
8.2 Artenschutz 16
8.3 Immissionen 16
8.4 Verkehr 17
**9. Angaben zur Planverwirklichung 17**

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch die anhaltende Nachfrage nach Baugelände in Bad Friedrichshall erforderlich. Momentan sind im Stadtgebiet für Bauwillige nur noch wenige Baugrundstücke frei verfügbar, das letzte große Baugebiet Pfaffenäcker ist in kürzester Zeit bereits nahezu vollständig aufgesiedelt worden. Gleichzeitig hält die Nachfrage nach Wohnbauland unvermindert an.

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für die Stadt Bad Friedrichshall ausgehend vom Basisjahr 2001 ein Bevölkerungszuwachs von über 2.000 Einwohnern bis zum Zieljahr 2015 prognostiziert. Die tatsächliche Entwicklung der letzten Jahre hat den damaligen Prognoseansatz bestätigt. Das Statistische Landesamt geht nach den neuesten Prognosen vom Dezember 2015 davon aus, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 auf über 19.400, bis zum Jahr 2035 sogar auf rund 19.650 Einwohner ansteigen wird. Derzeit leben 19.019 Menschen in Bad Friedrichshall (Ende 2015).

Die Umsetzung der in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Siedlungsflächenentwicklung ist daher auch vor dem Hintergrund des zu erwartenden langfristigen Bevölkerungsanstiegs und dem damit verbundenen Baulandbedarf erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan soll die Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche „Rabenäcker“ umgesetzt und zeitnah neue Baugrundstücke für den hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken ausgewiesen werden (s. dazu im Detail Kapitel 5). Insbesondere die Bedürfnisse von Familien und alten Menschen sollen dabei berücksichtigt werden. Die Planung dient auch der landschaftsgerechten Arrondierung des bestehenden Wohngebietes.

Aufgrund der verkehrlichen Erschließung über das bestehende Wohngebiet soll lediglich eine moderate Verdichtung vorgesehen werden, die Bebauung soll sich in der Maßstäblichkeit an dem benachbarten Bestand orientieren.

# 2. Verfahren

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

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns von Untergriesheim am Siedlungsrand.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die folgenden Flurstücke ganz oder teilweise (t):

1190 (t), 1196 (t), 1755, 1756, 1759, 1760, 1816 (t), 1820/1 (t), 1824, 1825, 1826, 1830, 1835, 1836, 1836/1, 1850/8, 1860/1, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1882/1, 1883, 2341 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,64 ha.

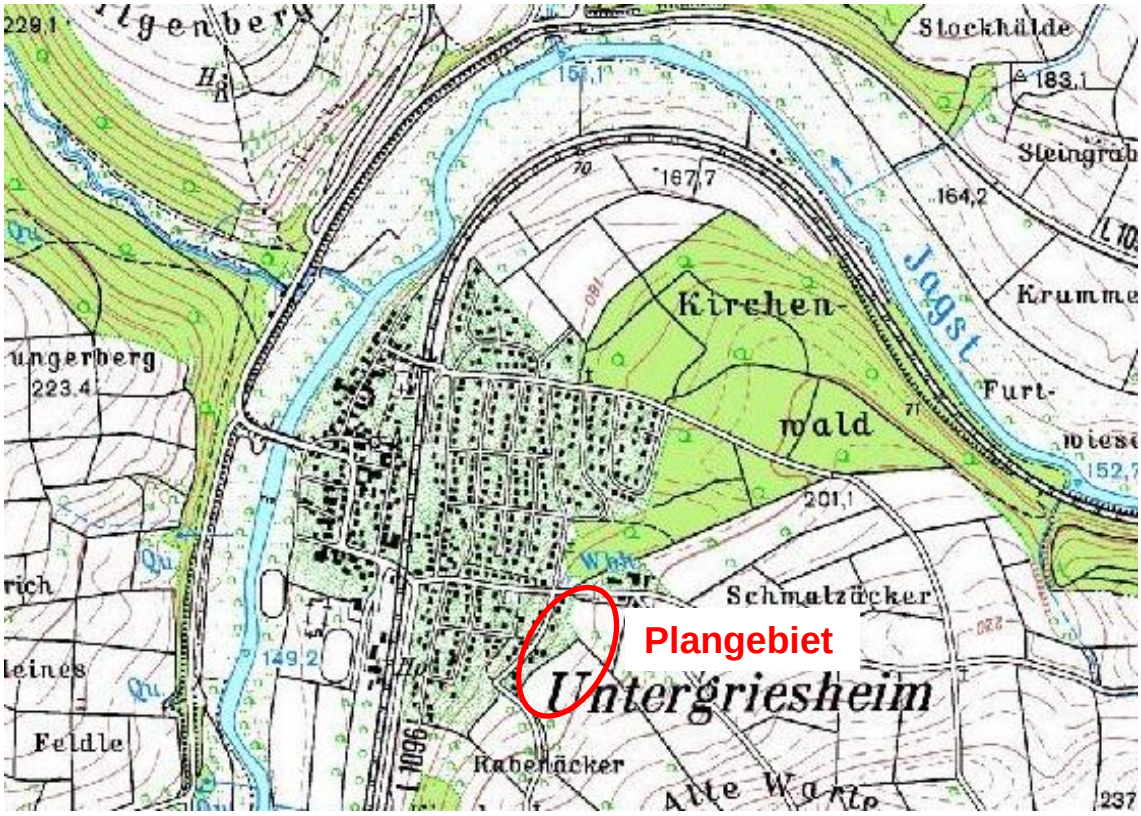



*Abb. 1: Auszug Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)*

## 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt im Westen an das in den 70iger und 80iger Jahren erschlossene Wohngebiet Oedheimer Berg II und III an. Nördlich verläuft die Kreßbacher Straße; diese verbindet das Plangebiet mit dem Ortskern im Westen. Nördlich der Kreßbacher Straße befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. Im Süden und Osten schließt sich die freie Feldflur mit intensiv betriebener Landwirtschaft an.

Das Plangebiet ist Teil des in diesem Abschnitt sanft nach Westen abfallenden Jagsttalhanges Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 184 - 206 m ü. NN.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde durch das Büro Töniges GmbH aus Sinsheim 2014 ein ingenieurgeologisches Flächengutachten erstellt. Demnach besteht das Plangebiet zum Großteil aus den geologischen Formationen des "Unteren Keupers" bzw. im Südwesten des "Oberen Muschelkalks" mit Tonmergelsteinen bzw. Sandsteinen und aus Kalk- und Dolomitsteinen. Über den Festgesteinen wurden Verwitterungs- und Lößlehme angetroffen. Die stark verwitterten Festgesteine wurden in einer Tiefe von 0,60 m -3,50 m unter Geländeoberkante angetroffen. Mit Böden der Bodenklasse 7 ist ab einer Tiefe von 1,60 - 4,10 m zu rechnen. Vor allem im Frühjahr ist zwischen den Schichten des "Unteren Keupers" und des "Oberen Muschelkalks" mit Schicht- und Sickerwässern zu rechnen.

Das Areal selbst ist bisher unbebaut und wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt, lediglich im Nordwesten befindet sich Grünland. Hier befinden sich auch größere Streuobstwiesenbestände, welche ins Plangebiet hineinragen. Nach Norden und Süden schließen wertvolle, als Biotope geschützte Gehölzriegel das Plangebiet ab.

Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind für das Plangebiet nicht bekannt.



*Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)*

## 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Die Flächen befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

# 4. Übergeordnete Planungen

## 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Bad Friedrichshall liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 auf der Landesentwicklungsachse Lauffen – Heilbronn – Neckarsulm – Gundelsheim – Mosbach entlang der B 27. Nach den Vorgaben des Regionalplans ist Bad Friedrichshall aufgrund der Lage an der Landesentwicklungsachse ein verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich, durch den die Entwicklungsachse weiter ausgeprägt und aufgegliedert werden soll.

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als Planungsfläche von „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ dargestellt, östlich grenzen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft an.

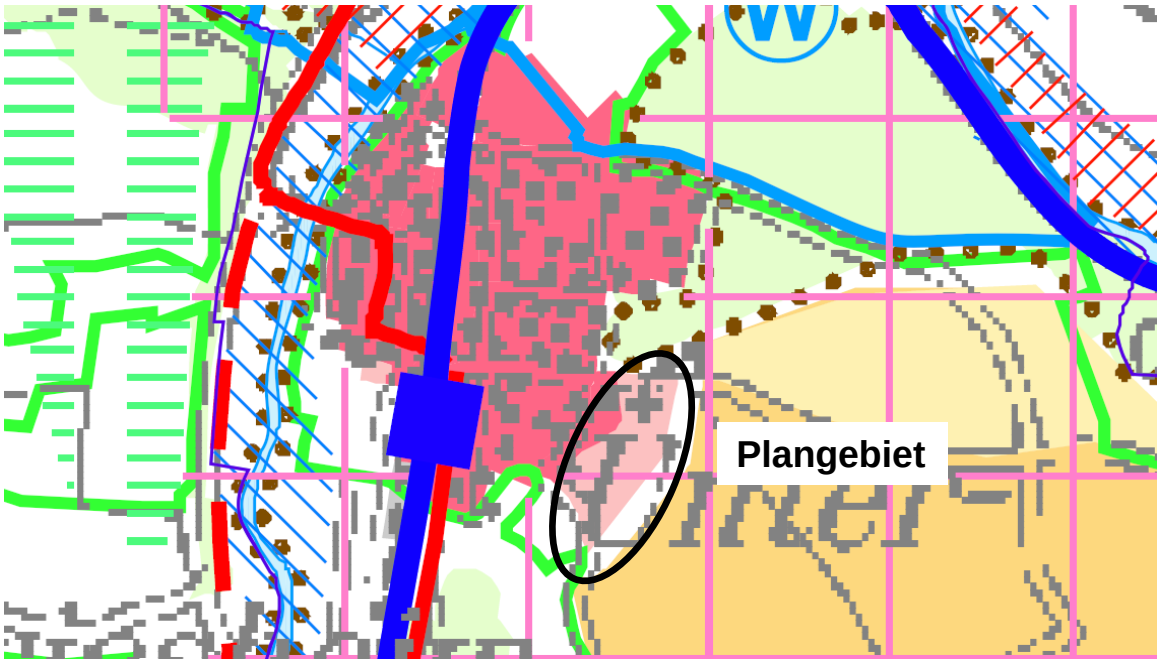



*Abb. 3: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)*

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau verfügt über eine mit Datum vom 29.05.2006 genehmigte 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist dort als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan erfüllt damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

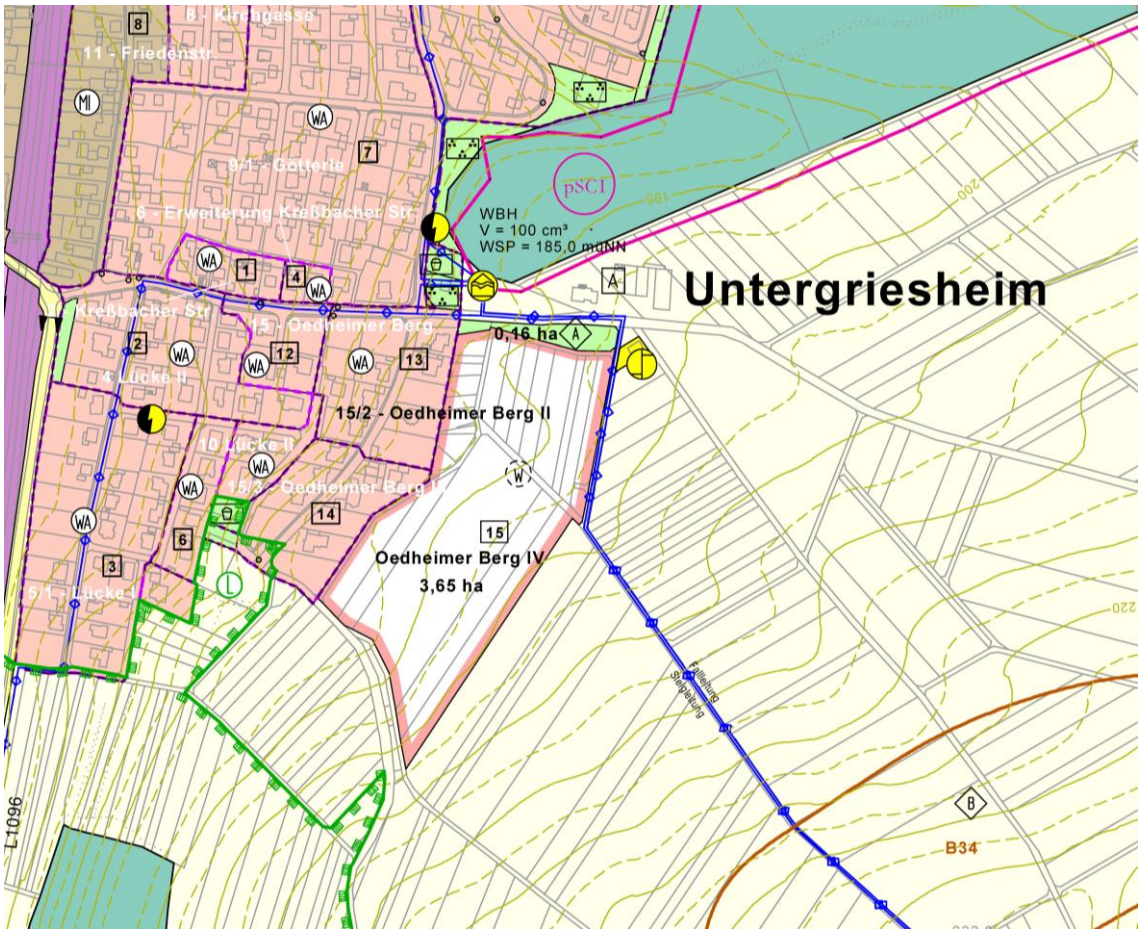



*Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)*

### 4.3 Schutzgebiete

Im Norden wird das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke an der 'Steige'“ von der Planung tangiert. In dieses muss zur Sicherstellung der Erschließung eingegriffen werden. Südlich im Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken 'Rabenäcker'“, dieses wird erhalten. Zwei weitere Flächen des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecken 'Rabenäcker'“ befinden sich südlich des Plangebiets und sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht liegen nicht vor.

## 5. Nachweis des Flächenbedarfs

Gemäß den seit 2013 gültigen neuen gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Im Weiteren erfolgt, orientiert am Hinweispapier des Landes zur Plausibilitätsprüfung, eine Bedarfsbegründung der angestrebten Bauflächenausweisung.

## 5.1 Bedarfsermittlung

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

### Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Bad Friedrichshall wächst in den letzten Jahren kontinuierlich an. Laut den Angaben des Statistischen Landesamtes stieg seit 2011 die Zahl der Einwohner von 18.181 um 411 Einwohner auf 19.019 bis Ende 2015 an. Der Zuwachs im Zeitraum von 4 Jahren beträgt damit 4,61 %! Die Prognose des Statistischen Landesamtes wird damit bereits um über 220 Einwohner überschritten.

Die Stadt Bad Friedrichshall profitiert offensichtlich von der Lage am Rande des Verdichtungsraum Heilbronn, einem der wirtschaftsstärksten Räume Deutschlands, welcher aufgrund langfristig guter konjunktureller Rahmenbedingungen dynamisch wächst.

Die Prognose des Statistischen Landesamtes ermittelt für die Stadt Bad Friedrichshall bis zum Jahr 2030 folgerichtig in der Hauptvariante eine Einwohnerzahl von 19.610. Es kann somit auf Basis der Prognose von einem **Zuwachs von knapp 591 Einwohnern** bis Ende 2030 ausgegangen werden.

### 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 Stadt Bad Friedrichshall ergibt sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2030 ein **fiktiver Zuwachs von 855 Einwohnern**.

### Rechnerischer Gesamtbedarf

Für den Gesamtbedarf ist somit ein tatsächlicher bzw. fiktiver Einwohnerzuwachs von zusammen 1.446 Einwohnern zu Grunde zulegen. Laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind für sonstige Gemeinden im Verdichtungsraume Siedlungsdichtewerte von 50 Einwohnern pro Hektar Bruttobauland anzusetzen (Kapitel 2.4.0 des Regionalplanes). **Es ergibt sich für die Stadt Bad Friedrichshall somit ein Bruttobaulandbedarf bis zum Jahr 2025 von 28,92 ha.**

## 5.2 Vorhandene Flächenpotenziale

### Innenentwicklung

Die Stadt Bad Friedrichshall fördert seit Jahren in allen Stadtteilen die Innenentwicklung und bedient sich dabei entsprechender Förderprogramme (Stadtsanierung, ELR). Die Schließung von Baulücken, die Behebung von Gebäudeleerständen wird als kommunale Daueraufgabe verstanden.

Insgesamt lassen sich aktuell in der Gesamtstadt kleinteilig strukturierte Potenzialflächen und Baulücken sowohl in Baugebieten als auch im unbebauten Innenbereich in einem Gesamtumfang von 10,83 ha festhalten. Der überwiegende Teil dieser Potenzial-

flächen ist bereits erschlossen und ohne Bauverpflichtung in Privatbesitz. Als einzige größere Brachflächen soll zeitnah das etwa 1,22 ha große Gelände des ehemaligen Kindersolbades einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Private Bau- und Kaufinteressenten wurden in den vergangenen Jahren von der Gemeindeverwaltung gezielt und vorrangig auf diese Bauflächenpotenziale verwiesen. Die Aktivierungsrate des recht großen theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotenzials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering: Laut Bautagebuch der Stadt Bad Friedrichshall wurden in allen Stadtteilen zusammen **seit 2009 pro Jahr 10-11 Bauplätze in Form von Nachverdichtungen oder Baulückenbebauungen realisiert.** Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung.

Bis zum Jahr 2030 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate konstant bleibt und im Zuge der Innentwicklung insgesamt 110 Wohngebäude entstehen werden. **Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa 6,29 ha in der Außenentwicklung "einsparen"** (Ansatz: Bauplatzgröße 400 m², Anteil Nettobauland 70 %).

#### Bauflächenreserve im Flächennutzungsplan

Folgende weiteren, noch unbebauten Wohnbauflächen sind auf dem Gebiet der Stadt Bad Friedrichshall ausgewiesen:

- Eichäcker II (3,99 ha)
- Neuenstädter Straße II (0,95 ha)
- Seetal IV (2,35 ha)
- Linkenäcker (4,18 ha)

Die Bauflächenreserve für die Wohnbauentwicklung umfasst damit insgesamt 11,47 ha. Es ist vorgesehen, die Flächen sukzessive, eng am tatsächlichen Bedarf orientiert zu entwickeln. Momentan befindet sich noch das Gebiet Neuenstädter Straße II in einem Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Für das Gebiet Hübsch-Jörgen-Siedlung (1,95 ha) wurde bereits der Satzungsbeschluss im Gemeinderat gefasst.

### 5.3 Fazit Flächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist mit einem Wohnbauflächenbedarf in der Gesamtgemeinde Bad Friedrichshall bis zum Jahr 2030 von rund 28,92 ha Bruttobauland zu rechnen. Selbst bei Abzug der anhand von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung (Baulückenbebauung und Nachverdichtung: 6,29 ha / Konversion "Kindersolbad: 1,22 ha) verbleibt ein **Bauflächenbedarf von 21,41 ha**. Das Gesamtgebiet umfasst inklusive der großzügigen Grünbereiche lediglich 4,68 ha.

Die beabsichtigte Bebauungsplanung entspricht damit dem tatsächlichen erforderlichen und notwendigen Wohnbauflächenbedarf bis 2030 und damit den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Bad Friedrichshall und ihrer beabsichtigten städtebaulichen

Entwicklung. Auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist somit ausreichend begründet.

# 6. Plankonzept

## 6.1 Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept sieht eine verkehrliche Anbindung an die bestehende Kreßbacher Straße im Norden vor. Über die Zufahrtsstraße gelangt man zu einer Ringerschließung mit zwei ergänzenden kurzen Stichwegen im Süden. Es ist durchgängig eine Straßenbreite von 5,5 m vorgesehen, wie sie auch in den in jüngster Zeit erschlossenen Wohnbaugebieten (z. B. Pfaffenäcker) gewählt wurde. Der Stichweg 1 wird über eine Notzufahrt von 3,5 m Breite an die Stauferstraße angebunden.

Zur Unterbringung des Besucherverkehrs werden öffentliche Parkplätze in Form von gleichmäßig über das Gebiet verteilten Parktaschen vorgesehen. Die im Osten bzw. Süden geplanten Fußwege öffnen das Wohngebiet in die Landschaft und schaffen eine Wegeverbindung in die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Gebiete.

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der im westlich angrenzenden Wohngebiet befindlichen Einfamilienhäuser. So sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss sowie ausgebauten Dachgeschosszone entstehen. Entlang der Ringstraße-West im Zentrum des Gebiets können zudem auch flächensparende Doppelhäuser oder Gebäude mit Eigentums- und Mietwohnungen mit bis zu zwei Vollgeschossen realisiert werden.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen für Einzelhäuser (Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser) 592 $m^2$ und bei den Doppelhäusern 270 $m^2$.

Um dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen und die steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen vor Ort decken zu können, ist nach Anregung des Ortschaftsrats zudem im nordöstlichen Bereich an der Gebietszufahrt die Realisierung eines Gebäudeensembles mit rund 28 altersgerechten Wohnungen entstehen.

Während in den zentralen Lagen gestalterische Freiheiten ermöglicht werden, sind entlang des neu auszubildenden Siedlungsrandes im Osten klare Gestaltungsvorgaben bezüglich Dachform und Dachneigung sowie der Gebäudestellung städtebaulich sinnvoll. Die Stellung der Gebäude wird hier entsprechend dem Geländeverlauf, traufständig zur Ringstraße - Ost festgesetzt. Es ergibt sich damit zum Landschaftsraum ein klarer, städtebaulich einheitlicher Siedlungsrand. Zudem werden durch die Anlehnung an die Geländetopographie überhohe, giebelständige Baukörper auf dem höchsten Geländeniveau im Plangebiet und zu starke bauliche Eingriffe in das Gelände vermieden. In der inneren Zone des Wohngebietes ist Gebäudestellung giebel- oder traufständig frei wählbar.

Die landschaftsgerechte Einbindung erfolgt durch die Anordnung großzügiger Puffer- und Ausgleichsstreifen im Norden, Osten und Süden des Wohngebietes. Bestehende Grünstrukturen werden dabei soweit als möglich erhalten. Gleichzeitig ergibt sich damit

ein ausreichender Abstand zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft.

An der Kreßbacher Straße wird nördlich der Gebietszufahrt ein Sammelstandort für Container ausgewiesen. Eine Realisierung des Containerplatzes wird zunächst zurückgestellt und die Prüfung weiterer Standortalternativen vorgenommen.




*Abb. 5 Städtebaulicher Entwurf – Stand August 2017 (Quelle: IFK-Ingenieure)*

## 6.2 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung des Wohngebietes erfolgt zum einen durch die Anknüpfung an das vorhandene Leitungsnetz in der Kreßbacher Straße und Stauferstraße. (Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung).

Die getrennte Ableitung des Niederschlagwassers wird zum anderen in das übergeordnete Gesamtkonzept des Überflutungsschutzes für die östliche Ortslage von Untergriesheim integriert. Folgende wesentlichen Bausteine sind dabei vorgesehen:

- Anordnung eines Grabensystems entlang des östlichen Gebietsrandes zur geordneten Ableitung des hier bei Starkregen auf die bestehenden Siedlungsbereiche von Untergriesheim einströmenden Außengebietswassers.
- Realisierung eines naturnah gestalteten Retentionsbeckens im Nordosten des Plangebietes zur Zwischenpufferung des anfallenden Regenwassers.
- Weitere Ableitung des Außengebietswassers zusammen mit dem gebietsbezogen anfallenden Regenwasser der Topgraphie folgend über das Baugebiet in Regenwasserkanälen zum südwestlichen Gebietsrand.
- Hier wieder Anknüpfung an das Grabensystem der Überflutungsschutzkonzeption mit Ableitung des Regenwassers zur Jagst südwestlich der Ortslage.

## 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

| **Flächenbilanz** | | |
|---|---|---|
| **Gesamtfläche des Plangebietes** | **4,68 ha** | |
| Nettobauland | 25.775 m² | 55,1 % |
| Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh-/Fußwege, Parken) | 4.773 m² | 10,2 % |
| Verkehrsgrün | 560 m² | 1,2 % |
| Flächen für die Abfallentsorgung (Containerstandort) | 136 m² | 0,3 % |
| Wirtschaftswege | 1.085 m² | 2,3 % |
| Grünflächen - baugebietsbezogen | 5.311 m² | 11,3 % |
| Grünflächen - Schadwasserkonzeption | 9.154 m² | 19,6 % |

| Städtebauliche Kennwerte | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnbaugrundstücke | | 47 | |
| davon: | Einfamilienhäuser [EH] | 32 | 590 m² |
| | Doppelhäuser [DHH] | 6 | 270 m² |
| | Einzelhäuser für Miet-, Eigentums-, Seniorenwohnen | 7 | 620 m² |
| Wohneinheiten (WE)* | | 101 | |
| Bruttowohndichte ** | | 56 | |
| Öffentliche Parkplätze | | 22 | |

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,5 WE je DHH / 8-12 WE Seniorenwohnen / 4 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE
** Einwohner je Hektar Bruttobauland ohne Flächen für die Schadwasserkonzeption

Hinweis:

Die Bruttowohndichte wurde auf die Gesamtfläche des Plangebiets ohne die Flächen für die Schadwasserkonzeption bezogen (= 3,76 ha), da die Schadwasserkonzeption eine übergebietliche, gesamtörtliche Funktion besitzt. Eine Einbeziehung dieser besonderen Bereiche würde somit den Dichtewert verfälschen und keinen sinnvollen Vergleich mit anderen Siedlungs-/Baugebieten ermöglichen.

# 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

Die getroffenen Festsetzungen leiten sich eng aus dem städtebaulichen Konzept ab und sollen dessen Umsetzung sichern.

### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und eine ruhiges Wohnumfeld bieten. Der vorgesehene Nutzungsausschluss soll dabei auch eine der verkehrlichen Erschließungssituation angepasste Baugebietsnutzung sicherstellen und die Entstehung von zu starkem Ziel- und Quellverkehr vermeiden.

### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie durch maximale Erdgeschoßfußbodenhöhen beschränkt. Die

festgesetzten Höhen ermöglichen in Orientierung an den benachbarten Bestand des Wohngebietes "Oedheimer Berg" bzw. zur Berücksichtigung der Ortsrandlage überwiegend Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Lediglich im inneren Ringbereich sowie im Bereich des altersgerechten Wohnens werden auch Gebäude mit einer Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen zugelassen.

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

Durch die ausgewiesenen Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine klare Gliederung des Wohngebietes entsprechend des städtebaulichen Entwurfes.

Angestrebt wird eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie zu einem kleineren Teil auch von Doppelhäusern. Deren Zulässigkeit wird auf den Innenringbereich an der Planstraße "Ringstraße - West" bzw. nördlich der „Ringstraße – Ost“ beschränkt. In diesem Bereich sind auch Häuser mit Eigentums- oder Mietwohnungen möglich. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine weitestgehend flexible Bebauung der Grundstücke, stellen gleichzeitig jedoch auch die erforderliche städtebauliche Grundordnung her.

Im Großteil der Baufelder ist die Gebäudeausrichtung wahlweise senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen und damit trauf- oder giebelständig möglich. In den Randbereichen Richtung Osten zur offenen Landschaft wird die Stellung der Gebäude geländeorientiert traufständig festgesetzt. Es ergibt sich damit zum Landschaftsraum ein städtebaulich erwünschter klarer Siedlungsrand. Sie erfolgt zudem in Anlehnung an die Geländetopographie um überhohe, giebelständige Baukörper auf dem höchsten Geländeniveau im Plangebiet und zu starke bauliche Eingriffe in das Gelände zu vermeiden.

**Garagen und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt zulässig, um eine zu starke bauliche Beanspruchung der rückwärtigen Freibereiche zu vermeiden. Des Weiteren sind zu den Verkehrsräumen zur Vermeidung von verkehrlichen Problemen Mindestabstände einzuhalten.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird aufgrund des angestrebten moderat verdichteten Gebietscharakters überwiegend auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhausbebauung) begrenzt. Lediglich im inneren Bereich wird aufgrund der sich mittlerweile abzeichnende Nachfrage nach kleineren Miet- und Eigentumswohnungen eine stärkere Verdichtung mit bis zu 4 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht und darüber hinaus werden für die Realisierung eines Gebäudes mit altersgerechten Wohnungen am Gebietsauftakt im Norden bis zu 8 bzw. 12 Wohneinheiten zugelassen.

**Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Ausgleichsflächen**

Die vorgesehenen Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Ausgleichsflächen leiten sich aus den Empfehlungen des grünordnerischen Beitrags ab und dienen der Durchgrü-

nung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe.

## 7.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Am südöstlichen Gebietsrand werden zur einheitlichen, gestalterisch verträglichen Ausprägung des neuen Siedlungsrandes Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25-35° festgesetzt. Darüber hinaus ist die Dachform im Plangebiet freiwählbar. Es wird lediglich die Dachneigung begrenzt. und eine Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern gefordert.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachlandschaft dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,5 m, zum Dachfirst ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden und extrem dunklen Farbtönen und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen als standortheimische Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m auszubilden, die Höhe von Sockelmauern wird auf 0,3 m begrenzt. Stützmauern sind ebenso bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zur Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils ist zu Fahrbahnflächen im öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten. Die Höhenbeschränkungen sind aus Gründen eines homogenen Straßenraumes auch an den anschließenden seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 3,0 m einzuhalten.

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier sind an sonstigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur als standortheimische Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

Aus gleichen Gründen sollen Abfallbehälter so angeordnet oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen verdeckt werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

**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 Landesamtes kommen in Bad Friedrichshall auf 10 Einwohner über 5 Pkws. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da zusätzlich das Straßenprofil in 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 auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

### 7.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchungen
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- benachbarte landwirtschaftliche Nutzung

# 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Durch das Büro für Umweltplanung - Simon wurde zudem ein Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung erarbeitet. Die darin vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Funktions- und Leistungsfähigkeit

des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Grundlage der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung schlägt umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor (zu den Details s. GOP).

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

- Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden sind Beeinträchtigungen zu erkennen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind.
- Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann der Ausgleich vollständig innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Wirksam sind hier vor allem die Gehölzpflanzungen in den Bauflächen und in den öffentlichen Grünflächen. Nach dem Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt ein Kompensationsdefizit von 5.113 Ökopunkten.
- Beim Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 252.232 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Nach dem Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt 257.345 Ökopunkten., das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss. Zum Ausgleich werden deshalb folgende Maßnahmen aus dem Ökonto der Stadt Bad Friedrichshall anteilig zugeordnet:

- Anlegen einer Gewässeraufweitung am Kocher (Fischkinderstube)

Die noch verbleibenden 209.281 Ökopunkte auf dem Ökokonto der Stadt, der bereits umgesetzten Maßnahme werden vollständig dem Bebauungsplan „U 17 Rabenäcker“ zugeordnet.

- Maßnahme 003: Initiieren eines Weichholzauwaldes auf Gemarkung Kochendorf

Dem Bebauungsplan „U 17 Rabenäcker“ werden 48.064 Ökopunkte der bereits umgesetzten Maßnahme zugeordnet. Die übrigen Ökopunkte verbleiben auf dem Ökokonto der Stadt.

Details zur Bewertung des Eingriffes können dem GOP entnommen werden.

Das § 30-Biotop „Feldhecke an der 'Steige'“ liegt im Norden des Geltungsbereichs. Ein Teil der Feldhecke wird für den Bau der Verkehrserschließung des Plangebiets sowie für einen Bauplatz gerodet. Die verbleibenden Flächen östlich und westlich der geplanten Straße werden zur Erhaltung festgesetzt. Durch die Aufnahme der Fläche in den Bebauungsplan geht der Schutzstatus der Hecke nach § 33 NatSchG verloren. Sie wird im Bebauungsplan nur teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten. Für die Beeinträchtigung muss beim Landratsamt eine naturschutzrechtliche Ausnahme beantragt werden. Der Verlust soll durch die Neuanpflanzungen von Feldhecken am Südost- und Südwestrand des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

## 8.2 Artenschutz

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung (Mosbach) durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Im Ergebnis kann durch die folgende Vermeidungs- bzw. vorgezogene Maßnahmen (CEF) der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF): Anbringung von 20 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den zur Erhaltung festgesetzten Gehölzen und an geeigneten Bäumen in der Umgebung. Anbringung von 10 Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag bzw. dem Umweltbericht entnommen werden.

## 8.3 Immissionen

Aufgrund der angestrebten Wohngebietsausweisung sind keine nennenswerten Emissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 30-40 m Entfernung zum Plangebiet eine Aussiedlerhofstelle mit aktiv betriebener Landwirtschaft. Hier ist mit nutzungsbedingten Lärmemissionen und damit Lärmeinwirkungen auf das Baugebiet zu rechen.

Zur Erfassung der konkreten Situation wurde auf Basis der tatsächlichen Nutzung vor Ort (Trocknungsanlage, Lagerungsvorgänge, Zu- und Abfahrtsvorgänge) durch das Ingenieurbüro Zimmermann im Sommer 2014 eine schalltechnische Bewertung mit einer Gewerbelärm-Prognose vorgenommen. Als wesentliches Ergebnis lässt sich festhalten, dass in einem Abstand von etwa 60-80 m die Grenzwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Im Sinne einer Lärmvorsorge und um dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, wurde das städtebaulich Konzept darauf hin nochmals überarbeitet, sodass zwischen der Wohnbebauung und der Hofstelle ein Mindestabstand von 120 m verbleibt.

Darüber hinaus wurde durch großzügige, größtenteils 20 m breite Grünpufferflächen für ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Bewirtschaftung Sorge getragen: Zwischen den Baufeldern und den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Außenbereiches ergibt sich damit ein Abstand von ca. 30-40 m.

Zudem wurde ein ergänzender Hinweis zur Duldungspflicht von landwirtschaftlich bedingten Immissionen aus der ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in den Planentwurf aufgenommen.

### 8.4 Verkehr

Das Baugebiet wird komplett über die Kreßbacher Straße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Nach rund 400 m ist die L 1096 und damit das übergeordnete klassifizierte Straßennetz erreicht. Der zusätzliche gebietsbezogene Verkehr kann ohne Probleme über diese Verbindung abgewickelt werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete ist nicht zu rechnen.

Der ruhende Verkehr wird durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert, für Besucher sind zusätzlich öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen. Der zu erwartende ruhende Verkehr wird somit auf verträgliche Weise im Plangebiet selbst untergebracht.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, das Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet und steht unmittelbar vor dem Abschluss.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**
**Leiblein - Lysiak - Glaser**
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**