Stand:	**15.09.2026**	**Anlage Nr. 3**
Fassung:	**Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung**	

Gemeinde Friesenheim
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mühlenareal-Friesenheim“

Begründung

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 4

1. RAHMENBEDINGUNGEN 4
   1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4
   1.2 Ziele und Zwecke der Planung 4
   1.3 Art des Verfahrens 4
   1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich) 5
   1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
   1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte 9
2. PLANUNGSKONZEPT 18
   2.1 Städtebau (Leitbild) 18
   2.2 Planungsalternativen (Standort, Konzept) 18
3. BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN 18
   3.1 Art der baulichen Nutzung 18
   3.2 Maß der baulichen Nutzung 19
   3.3 Bauweise 21
   3.4 Überbaubare Grundstücksflächen 22
   3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 22
   3.6 Höchstzahl der Wohnungen 22
   3.7 Grünkonzept 22
   3.8 Verkehr 24
   3.9 Technische Infrastruktur 26
   3.10 Immissionsschutz 28
   3.11 Belange des Klimaschutzes 28
4. BEGRÜNDUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN 28
   4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 28
   4.2 Werbeanlagen 29
   4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen 29
   4.4 Außenantennen 30
   4.5 Niederspannungsfreileitungen 30
   4.6 Anzahl der Stellplätze 30
   4.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser 30
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE 30
   5.1 Nachrichtliche Übernahmen 30
   5.2 Hinweise 30
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 31
   6.1 Ausgeübte Nutzungen 31
   6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen 31
   6.3 Verkehr 32
   6.4 Ver- und Entsorgung 32
   6.5 Entschädigungen 32
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, FOLGEVERFAHREN 32
   7.1 Bodenordnung 32
   7.2 Erschließung 32
   7.3 Sonstige vertragliche Regelungen 32
   7.4 Berichtigung Flächennutzungsplan 32
   7.5 Mühlbach 33
   7.6 Artenschutz 33
8. STATISTIK UND VERFAHREN 34
   8.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte 34
   8.2 Aufstellungsverfahren 34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: www.geoportal-bw.de; eigene Darstellung 6
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs 7
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim; Quelle: Gemeinde Friesenheim; eigene Darstellung 7
Abbildung 4: Luftbild mit Eintragung der planungsrechtlichen Ausgangssituation; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung 8
Abbildung 5: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung 9
Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes mit Eintragung des Geltungsbereichs 10
Abbildung 7: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 27.04.2026; eigene Darstellung 11
Abbildung 8: Übersicht mit den neu zu erstellenden Habitaten für die Mauereidechse in Friesenheim; Quelle: Planungsbüro Hohlfeld 12
Abbildung 9: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung 12
Abbildung 10: Lageplan des Mühlbachs (13.02.1961) mit Darstellung des Plangebietes; Quelle: Gemeinde Friesenheim, eigene Darstellung 14
Abbildung 11: Lageplan Müllplatz „Mühlbachstadion“, Institut für Umwelttechnik Dr. Flum und Partner; 15.03.1989; Quelle: Gemeinde Friesenheim 16
Abbildung 12: Schematischer Schnitt Müllplatz „Mühlbachstadion“, Institut für Umwelttechnik Dr. Flum und Partner; 15.03.1989; Quelle: Gemeinde Friesenheim 16

Teil A Einleitung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet bestand mindestens seit Mitte des 19. Jahrhunderts eine Sägemühle. Ein Sandstein über dem Kellerabgang dokumentiert, dass die Mühle durchaus ihren Ursprung vermutlich im Jahr 1799 haben kann. Dokumentiert ist der Erwerb einer Sägemühle mit Anwesen im Jahr 1864 und die anschließende Ergänzung um eine Getreidemühle. Von Generation zu Generation wurde der Mühlenbetrieb umgebaut, aufgestockt oder erneuert. Energie für den Mühlenbetrieb lieferte der rückwärtig gelegene Mühlbach. Inzwischen ist die Mühle seit mehr als 25 Jahren außer Betrieb und das Gelände soll mitsamt dem Bereich der früheren Tennisplätze einer neuen Nutzung zugeführt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umnutzung des bisherigen Mühlareals und der früheren Tennisplätze in Wohnnutzung. Ein besonderer Augenmerkt liegt hierbei auf dem geplanten Demenzzentrum im Plangebiet. Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.3 Art des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

	Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1.	**Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?** Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Friesenheim und ist an allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist dieses teilweise als Außenbereich im Innenbereich eingestuft. Der § 13a BauGB geht jedoch nicht von dem gesetzlichen Begriffspaar Innenbereich – Außenbereich aus, so dass ausschließlich die Insellage des Plangebietes entscheidend ist. Die Überplanung einer solchen Außenbereichsinsel ist demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zulässig. Darüber hinaus handelt es sich teilweise um die Wiedernutzbarmachung einer bislang gewerblich (Mühle) sowie sportlich (Tennisplätze) genutzten Fläche.	Ja	Ja

2.	**Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?** Nettobauland 4.261 m² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 1.704 m² Nettobauland 12.464 m² x Grundflächenzahl 0,5 = Grundfläche 6.232 m² = gesamt 7.936 m³ Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja
3.	**Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?** Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
4.	**Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?** Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
5.	**Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?** Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Nein	Ja
	Ergebnis: Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.		

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 2,1 ha (21.162 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Sportplatzstraße,
- im Osten durch den Oberweirer Bach sowie die Bebauung entlang der Sportplatzstraße,
- im Süden durch die Mühlgasse,
- im Westen durch die Bebauung entlang der Bärengasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die (Teil-)Grundstücke Flst.-Nr. 604/1, 604/3, 604/10, 604/13, 605, 605/11, 605/13 der Gemarkung Friesenheim.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: www.geoportal-bw.de; eigene Darstellung

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

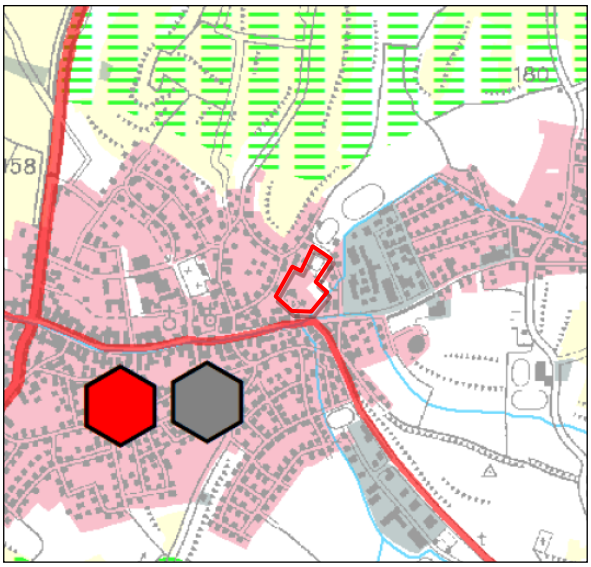


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Für den Planbereich ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein nachrichtlich Siedlungsfläche „Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ bzw. Weißfläche dargestellt.

Weitere für den Bebauungsplan relevante Festlegungen des Regionalplans bestehen für das Plangebiet nicht.

Darüber hinaus entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung, da eine im Siedlungsbereich bestehende Gewerbe- und Sportplatzbrache einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

1.5.2 Flächennutzungsplan

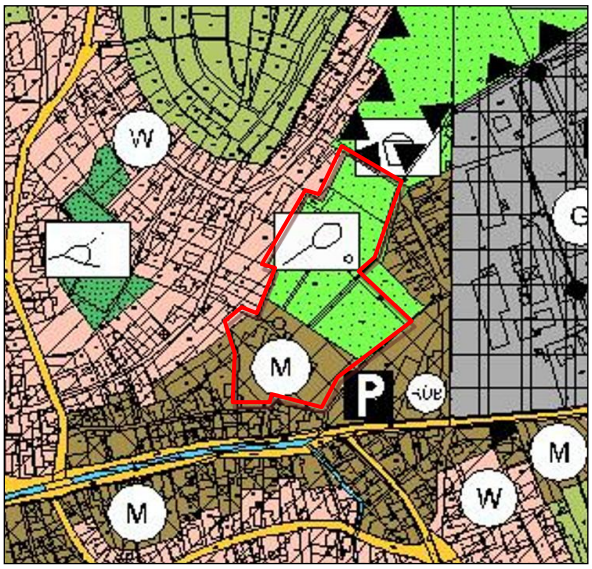


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim; Quelle: Gemeinde Friesenheim; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenareal-Friesenheim“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friesenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim ist der Planbereich als Mischbaufläche sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Verkehrsfläche „Parkplatz“ geplant. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird westlich und nordöstlich durch Wohnbebauung und entlang der Friesenheimer Hauptstraße bzw. südöstlich des Oberweirer Baches durch gemischt genutzte Bebauung

geprägt. Östlich der Sportplatzstraße beginnt das Gewerbegebiet „Im Ried“ (Oberweier), nördlich die Sportplatzanlage der Gemeinde Friesenheim.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird die begonnene Entwicklung in diesem Bereich zu Wohnbebauung fortgeführt. Die Wohnbebauung rückt hierbei nicht näher an das bestehende Gewerbegebiet heran, als die Wohnbebauung entlang der Sportplatzstraße bereits besteht.

1.5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die nähere Umgebung bestehen keine Bebauungspläne.

1.5.4 Bestehende Rechtsverhältnisse



Abbildung 4: Luftbild mit Eintragung der planungsrechtlichen Ausgangssituation; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der südliche Planbereich mit der ehemaligen Mühle und Wohngebäude sowie der Bereich der nördlichen Tennisplätze ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Das mittlere Plangebiet mit den früheren Kleingärten und zwei Tennisplätzen ist als Außenbereichsinsel im Innenbereich eingestuft.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 604/1 bestehen Überfahrtsrechte aus dem Jahr 1954 zu Gunsten der beiden Nachbargrundstücke Flst.-Nr. 565 und 568.

Ein Leitungsrecht zur Verlegung von Abwasserleitungen aus dem Jahr 1977 besteht zu Gunsten der Gemeinde Friesenheim ebenfalls auf dem Grundstück Flst.-Nr. 604/1

Südlich des Plangebietes besteht auf den Grundstücken Flst.-Nr. 602/1, 602/2 und 603 eine durchgehend grundständige Bebauung. Für den Bestand sind, vermutlich aufgrund des Alters der Bebauung, keine Abstandsbaulasten eingetragen.

1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.6.1 Stadträumliche Einbindung

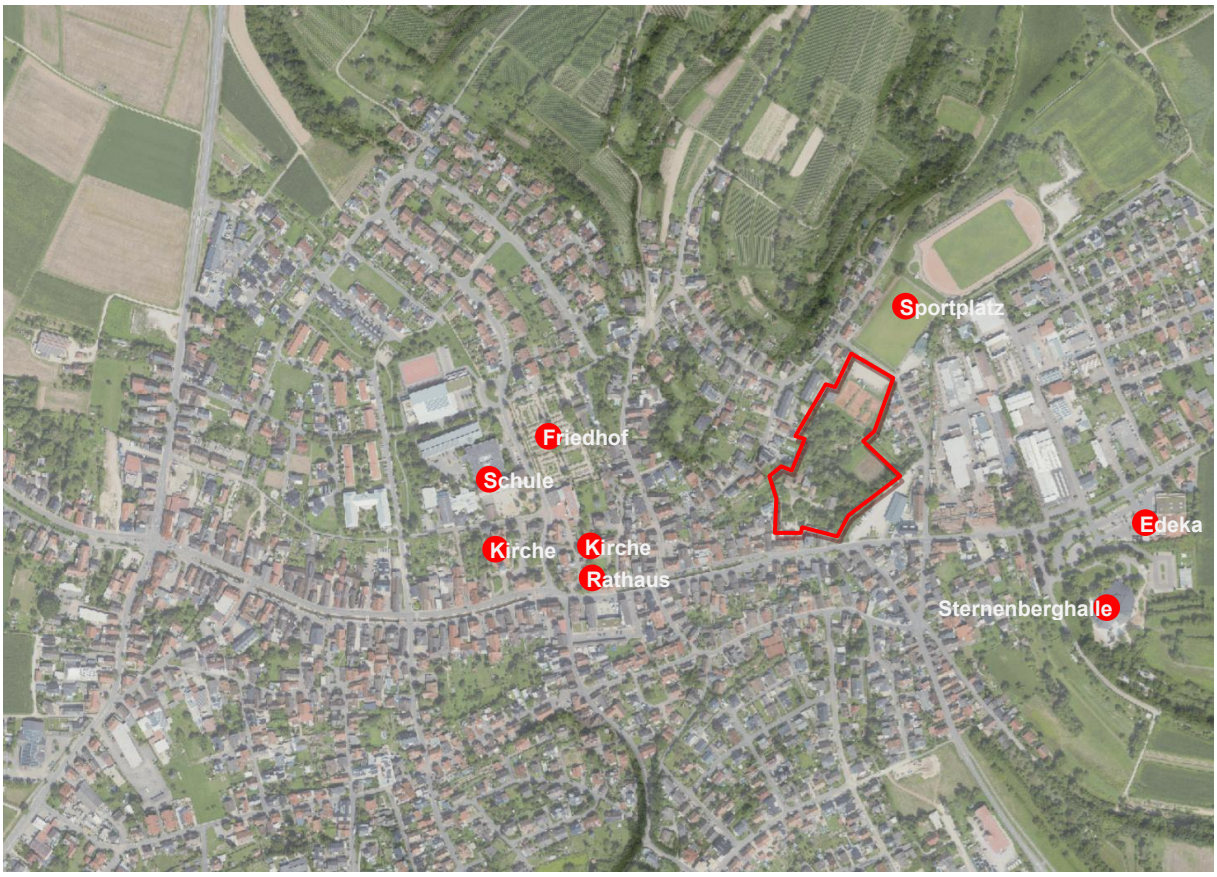


Abbildung 5: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Friesenheimer Hauptstraße im Übergangsbereich zwischen Friesenheim und dem Ortsteil Oberweier. Der Ortskern der Gemeinde mit verschiedenen zentralen Einrichtungen des öffentlichen Lebens (Rathaus, Kirche, Schule, Läden, …) liegt etwa 300 m westlich des Plangebiets.

1.6.2 Bebauung und Nutzung



Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes mit Eintragung des Geltungsbereichs

Etwa seit dem Beginn des 19. Jahrhunderts war das Plangebiet der Standort für eine Sägemühle. Später wurde eine Getreidemühle ergänzt. Das mehrfach umgebaute bzw. ergänzte Mühlengebäude besteht noch, ist inzwischen jedoch leerstehend und baufällig. Östlich der Mühle wurde ein separates Wohngebäude errichtet, welches erhalten und in die neue Bebauung integriert werden soll.

Ab den 1970er Jahren wurden im nördlichen Plangebiet Tennisplätze als Ergänzung zu den Sportanlagen errichtet. Die Tennisplätze wurden bereits zurückgebaut, das Vereinsheim im nordwestlichen Plangebiet besteht noch.

Südöstlich des Oberweirer Bachs befindet sich der Eisweiher. Dort werden seit vielen Jahrzehnten verschiedene Feste wie beispielsweise der Maihock durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt dort in der Herbstzeit die Traubenannahme der Winzergenossenschaft Friesenheim.

1.6.3 Schutzgebiete

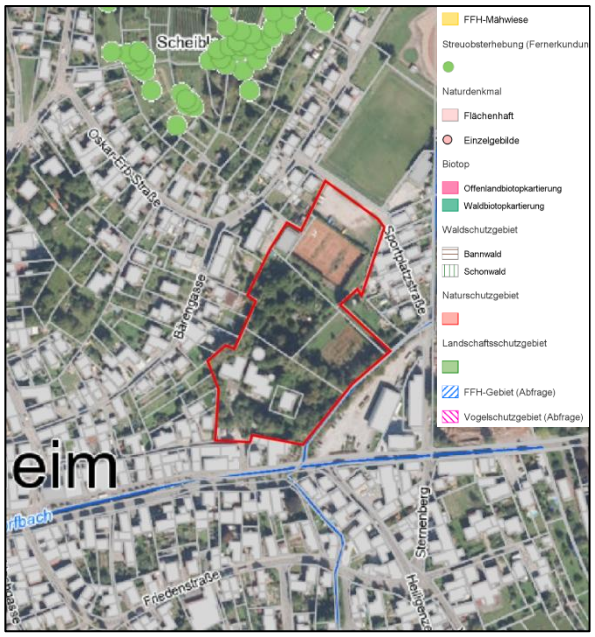


Abbildung 7: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 27.04.2026; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Streuobstbestände, Biotope, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Weitergehende Prüfungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind demnach nicht erforderlich.

1.6.4 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.



Abbildung 8: Übersicht mit den neu zu erstellenden Habitaten für die Mauereidechse in Friesenheim; Quelle: Planungsbüro Hohlfeld

Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt. Insbesondere sind im Plangebiet Lebensräume von Mauereidechsen vorhanden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind vor Baumaßnahmen Ersatzlebensräume anzulegen und die Eidechsen umzusiedeln.

Vorgesehen ist hierzu ein Bereich nördlich des bestehenden Sportplatzes (Teilbereiche der Grundstücke Flst.-Nr. 605/16 und 605/17 der Gemarkung Friesenheim und Flst.-Nr. 2300 der Gemarkung Oberweier). Die Fläche befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu den bisherigen Lebensräumen. Zusätzlich sollen Ersatzlebensräume bei der Sternenberghalle (Teilbereich von Grundstück Flst.-Nr. 535 der Gemarkung Oberweier) geschaffen werden. Die Größe der neuen Habitate beträgt insgesamt etwa 0,4 ha. Sie befinden sich maximal 500 m Luftlinie vom Eingriffsbereich mit der jetzigen Population entfernt.

Die weiteren Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

1.6.5 Hochwasserschutz

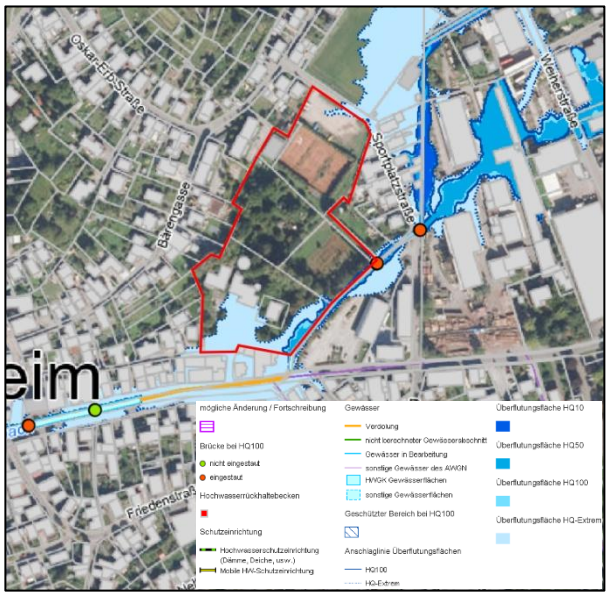


Abbildung 9: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

Im südöstlichen Bereich wird das Plangebiet durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet tangiert. Beim Plangebiet handelt es sich jedoch nicht um ein neues Baugebiet im Außenbereich gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Vielmehr wird eine bislang gewerblich genutzte Fläche (Mühle) in Wohnbebauung umgewandelt. Darüber hinaus ist der von einem HQ100 betroffene Bereich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft. Aus diesem Grund ist keine Zulässigkeit nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich, sondern es sind die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Hierbei handelt es sich um folgende zu berücksichtigende Punkte:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die von einer Überschwemmung bei einem HQ100 betroffenen Bereiche werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das nördliche Plangebiet wird von einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem) tangiert. Diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Wie im Bestand vorhanden, werden in diesem Bereich weiterhin Parkplatzflächen festgesetzt, so dass nur von einer geringen Gefährdung auszugehen ist.

Im südlichen Planbereich ist eine größere Fläche von einem HQextrem betroffen. Dieser Bereich wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Wasserspiegel bei einem HQextrem liegt etwa bei 160,1 m+NN.

1.6.6 Starkregen

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Probleme bei Starkregenereignissen bekannt.

1.6.7 Grundwasser

Die Ergebnisse aus dem Bodengutachten werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

1.6.8 Gewässer

Der als Gewässer eingestufte Mühlbach zur früheren Versorgung der Mühle quert, teilweise verdolt, teilweise offen, das Plangebiet von Norden nach Süden. Das Ausleitungsbauwerk für den Mühlbach befindet sich etwa 250 m nordöstlich der Mühle. Im Zusammenhang mit der Umnutzung des Plangebietes zu einem Wohngebiet ist die Beseitigung des Mühlbachs vorgesehen. Hierzu ist die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich.

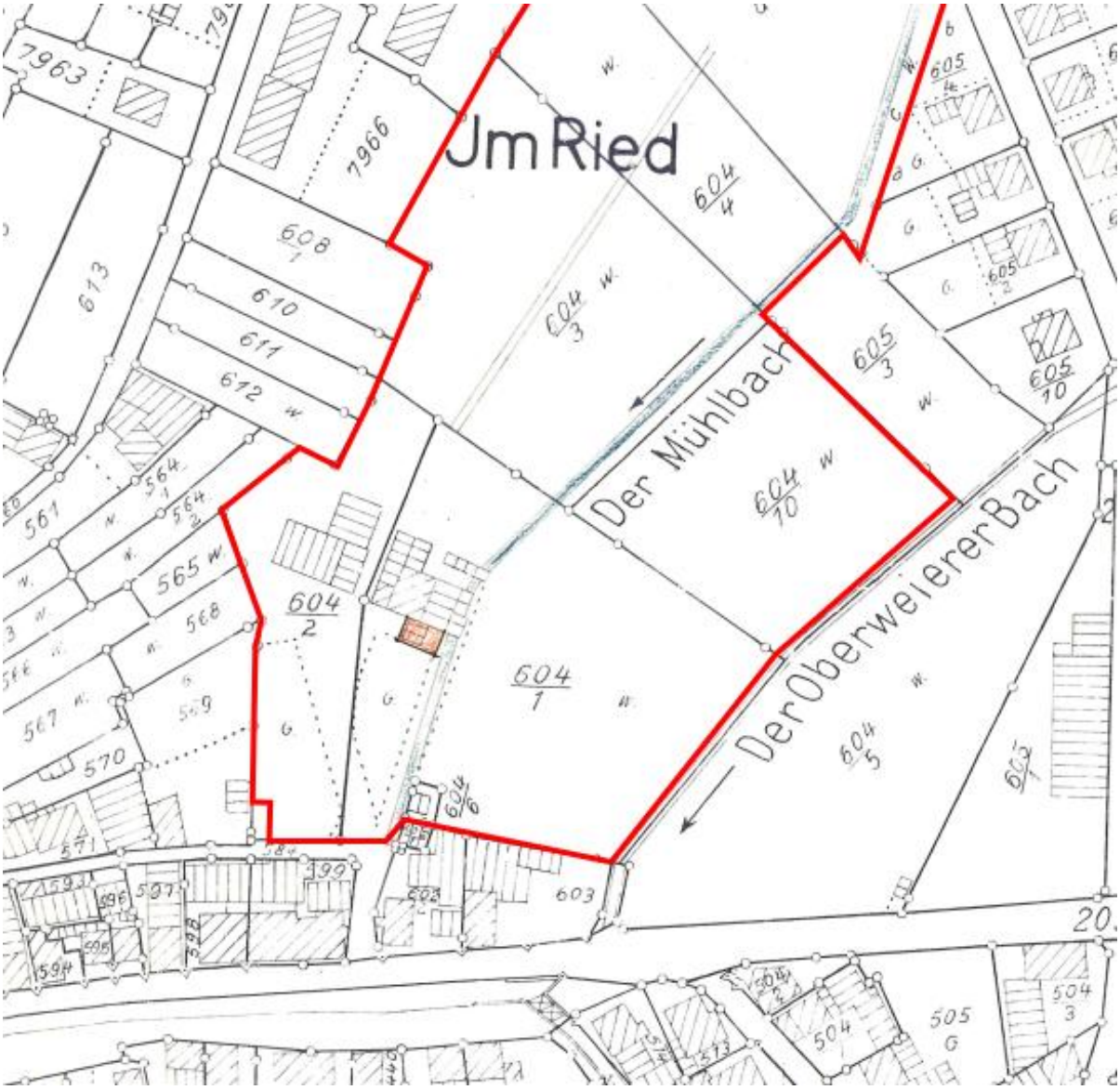


Abbildung 10: Lageplan des Mühlbachs (13.02.1961) mit Darstellung des Plangebietes; Quelle: Gemeinde Friesenheim, eigene Darstellung

Östlich des Plangebietes verläuft der Oberweirer Bach. Zu diesem Gewässer ist der gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten.

1.6.9 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

1.6.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Mühlgasse an die Friesenheimer Hauptstraße angebunden. Allerdings ist die Mühlgasse aufgrund ihres geringen Querschnitts nur für ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen geeignet.

Im Norden ist das Plangebiet über die Sportplatzstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Durch eine Brücke über den Oberweirer Bach besteht für Fußgänger und Fahrradfahrer eine Verbindung über den Eisweiher in Richtung Sportplatzstraße.

1.6.11 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Sportplatzstraße, Mühlgasse) befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Plangebiet verlaufen darüber hinaus teilweise Entwässerungsleitungen der Gemeinde Friesenheim.

1.6.12 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse

Die Ergebnisse aus dem Bodengutachten werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Bodenbelastungen

Im nördlichen Plangebiet wurde in einer Wiesensenke zwischen 1950 und 1953 Hausmüll und Bauschutt abgelagert. Die Auffüllhöhe betrug bei ursprünglich schräg abfallendem Gelände zwischen 0 m und 1 m. Bei einer Fläche von etwa 5.300 m² ergibt sich bei einer angenommenen Durchschnittshöhe von 0,5 m ein Volumen von etwa 2.600 m³. Über der Auffüllung wurde eine Kies- und Splittlage ausgebracht und das Gelände später als Festplatz genutzt. Aktuell besteht im nördlichen Bereich ein unbefestigter Parkplatz, im südlichen der ehemalige Tennisplatz.

Die Ergebnisse aus dem Bodengutachten werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.



Abbildung 11: Lageplan Müllplatz „Mühlbachstadion“, Institut für Umwelttechnik Dr. Flum und Partner; 15.03.1989; Quelle: Gemeinde Friesenheim

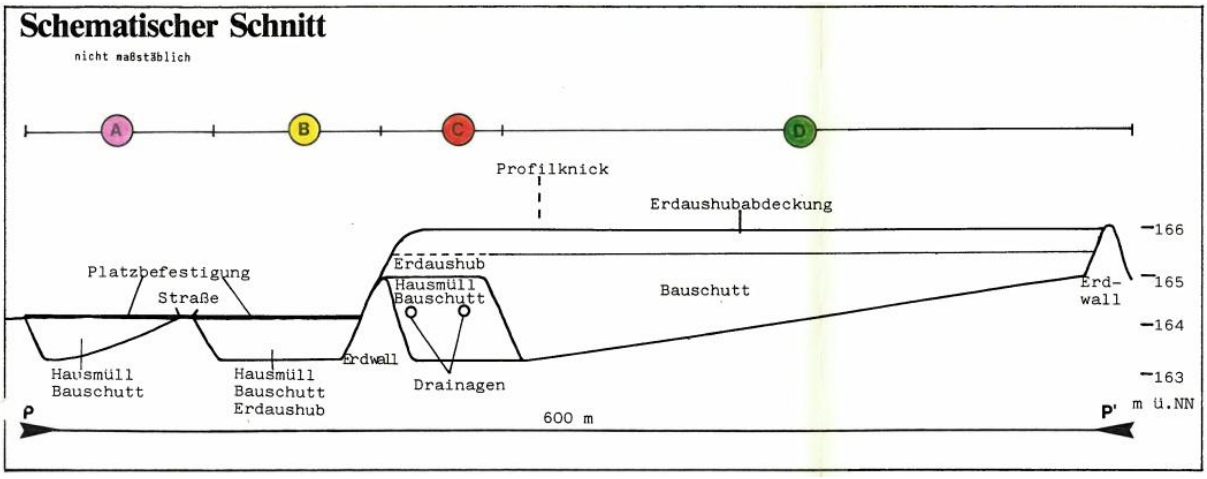


Abbildung 12: Schematischer Schnitt Müllplatz „Mühlbachstadion“, Institut für Umwelttechnik Dr. Flum und Partner; 15.03.1989; Quelle: Gemeinde Friesenheim

1.6.13 Kampfmittel

Die Gemeinde Friesenheim hat im Jahr 2001 eine Kampfmittelkartierung durchführen lassen. Für den nördlichen Bereich des Plangebiets wurde hierbei beim Sportplatz ein Bereich mit erhöhtem Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln kartiert. In diesem Fall wurde durch den Gutachter empfohlen, vor Beginn der Erdarbeiten den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hinzuzuziehen. Darüber hinaus sind weitere Untersuchungen (Detailauswertung weiterer Luftbilder, Sondierungsbohrungen und der Einsatz von geeigneten Detektoren) unerlässlich.

Ergänzend wurde im Jahr 2026 eine weitere Luftbildauswertung vorgenommen, durch die der Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für Teile des Plangebietes bestätigt wurde. Bevor weitere Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden, wird aus gutachterlicher Sicht eine nähere technische Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

1.6.14 Denkmale

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt. Das Mühlengebäude besitzt keine Denkmaleigenschaft.

1.6.15 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereiches von Störfallbetrieben.

1.6.16 Emissionen, Immissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz der Gemeinde Friesenheim.
Die Ergebnisse aus dem Schallgutachten werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Östlich der Sportplatzstraße befindet sich das Gewerbegebiet „Im Ried“ (Oberweier). Entlang der Sportplatzstraße befindet sich bereits Wohnbebauung und die neue Wohnbebauung rückt nicht näher an das Gewerbegebiet heran. Da die bestehende schutzbedürftige Bebauung bereits zu berücksichtigen ist, wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe ausgelöst werden.
Die Ergebnisse aus dem Schallgutachten werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Eisweiher, der sporadisch auch als Festplatz genutzt wird. Darüber hinaus erfolgt in diesem Bereich in der Herbstzeit die Traubenannahme der Winzergenossenschaft Friesenheim.
Die Ergebnisse aus dem Schallgutachten werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Durch die neue Bebauung wird ein planbedingter Zusatzverkehr in Mühlgasse und Sportplatzstraße hervorgerufen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass keine Verbindung innerhalb des Plangebietes besteht und daher beide Anschlüsse separat ermittelt werden können:

- Mühlgasse
  In der Mühlgasse ist mit einem planbedingten Zusatzverkehr von 80 Kfz pro Tag zu rechnen. Hierbei wurden nur die neuen Baugrundstücke in die Ermittlung einbezogen, das bestehende Wohngebäude nicht.
- Sportplatzstraße
  Über die Sportplatzstraße werden bis zu vier Baugrundstücke für Mehrparteienhäuser und das Demenzzentrum erschlossen. Dort ist von einem planbedingten Zusatzverkehr von 285 Kfz pro Tag auszugehen. Der Parkplatz wurde nicht eingerechnet, da dieser bereits im Bestand vorhanden ist.

Die Ergebnisse aus dem Schallgutachten werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

1.6.17 Topographie

Das Gelände fällt von der Sportplatzstraße im Norden (etwa 164,5 m+NN) bis zur Mühlgasse im Süden (159,0 m+NN) um etwa 5½ m ab. Außerdem fällt das Gelände nach Osten zum Oberweirer Bach um zwei bis drei Meter.

Innerhalb des Plangebietes wird die Geländeoberkante stark durch den bisherigen Mühlbach sowie die Tennisplätze geprägt. Hierbei fällt das Gelände vom Plateau der südlichen Tennisplätze nach Süden und Osten stark ab.

1.6.18 Soziales Umfeld (Schulen, Gemeinbedarfseinrichtungen, …)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Friesenheim. Verschiedene soziale und auch sportliche Einrichtungen befinden sich in einem Radius von bis zu 700 m und sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

1.6.19 Abfallentsorgung

Sportplatzstraße und Mühlgasse werden durch Abfallsammelfahrzeuge befahren. Eine Entsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt, wenn durchgehende Straßenverbindungen oder in Stichstraßen ausreichende Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge geschaffen werden.

2. Planungskonzept

2.1 Städtebau (Leitbild)

Das Konzept für dieses Plangebiet wird insbesondere durch die Errichtung des Demenzzentrums geprägt. Dieses wird zentral im Plangebiet vorgesehen und mit Wohnbebauung ergänzt. Hierbei ist die südliche Bebauung kleinteiliger vorgesehen, die nördliche Bebauung nimmt dagegen die westlich des Plangebietes bestehenden Strukturen aus Mehrfamilienhäusern auf.

Das Plangebiet kann hierbei von Süden nach Norden in vier Teilbereiche gegliedert werden:
- kleinteilige Wohnbebauung in Verlängerung der Mühlgasse
- Sonderbau des Demenzzentrums
- Mehrfamilienhäuser
- öffentlicher Parkplatz beim Sportplatz.

2.2 Planungsalternativen (Standort, Konzept)

In der Gemeinde Friesenheim bestehen derzeit keine alternativen Standorte für die Ansiedlung des Demenzzentrums und den hierzu erforderlichen Flächen. Eine Bebauung des Plangebiets mit „normalen“ Wohngebäuden wurde in der Vergangenheit diskutiert, jedoch nicht umgesetzt.

3. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, vorrangig auch zur Umsetzung des geplanten Demenzzentrums. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde Friesenheim wird für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zu Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Aus diesem Grund ist eine gesonderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das geplante Demenzzentrum nicht erforderlich, da dieses als Wohngebäude einzustufen ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Ferienwohnungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Errichtung des Demenzzentrums die Bereitstellung von Wohnraum. Oftmals stehen Ferienwohnungen in Konkurrenz zum Dauerwohnen. Um das Dauerwohnen vor einer Verdrängung zu schützen, werden Ferienwohnungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden hierbei ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen sowie der Ziele der Gemeinde Friesenheim wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO für die Baugebietsteilfläche WA 3 mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für Obergrenzen. In den Baugebietsteilflächen WA 1 sowie WA 2 sind die Errichtung des Demenzzentrums sowie verdichteten Wohnungsbaus vorgesehen.-Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl in diesen Bereichen auf 0,5 angehoben.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die jeweils zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 in der Baugebietsteilfläche WA 3 bzw. von 0,75 in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vorrangig durch die Gebäudehöhe (GH), in Teilbereichen wird ergänzend die Wandhöhe (WH) normiert. Als unterer Bezugspunkt wird in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 3 die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. In der Baugebietsteilfläche WA 2 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (m+NN) bestimmt. Für diese Bereiche ist die Angabe eines unteren Bezugspunktes daher nicht erforderlich.

Die Wandhöhe wird als der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt, die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut. In der Baugebietsteilfläche WA 2 wird keine Wandhöhe festgesetzt, so dass für die Höhenentwicklung ausschließlich die festgesetzte Gebäudehöhe als Oberkante der Attika maßgeblich ist. Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe mit technischen Anlagen ist im gesamten Plangebiet nicht vorgesehen.

Bei Gebäuden, die mit einem Flachdach oder Pultdach errichtet werden, kann die festgesetzte Wandhöhe unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Ziel dieser Festsetzung ist, dass bei diesen Gebäuden auch die Obergeschosse ausreichend genutzt werden können, ohne dass eine erdrückende Wirkung auf Nachbarschaften entsteht. In der Baugebietsteilfläche WA 2 findet diese Regelung keine Anwendung, da dort keine Wandhöhe festgesetzt ist.

Für Gebäude ab drei Wohneinheiten wird zusätzlich aufgenommen, dass die Wandhöhe mit Gebäudeteilen bis zur festgesetzten Gebäudehöhe überschritten werden darf. Die Gesamtbreite dieser Gebäudeteile darf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 6,0 m, betragen. Ziel dieser Festsetzung ist insbesondere, bei Mehrfamilienhäusern die Errichtung von Aufzugsanlagen zu unterstützen.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet sowie der bestehenden Gebäude:

- In der Baugebietsteilfläche WA 1 ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit zwingend mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen vorgesehen.
  Die Wandhöhe wird dort mit 12,5 m, die Gebäudehöhe mit 14,0 m festgesetzt.
- Die Baugebietsteilfläche WA 2 ist für die Errichtung des Demenzzentrums mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen.
  Für diesen Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 180,0 m+NN festgesetzt.
- Die Baugebietsteilfläche WA 3 ist für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vorgesehen.
  Für diesen Bereich wird die Wandhöhe mit 9,5 m, die Gebäudehöhe mit 13,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten, als Vollgeschoss anrechenbaren, Dachgeschossen entstehen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend der verschiedenen Nutzungszonen festgesetzt:

- Für den in den Baugebietsteilfläche WA 1 vorgesehenen Geschosswohnungsbau sowie das in der Baugebietsteilfläche WA 2 vorgesehene Demenzzentrum wird festgesetzt, dass Gebäude mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen errichtet werden.
- Für die Baugebietsteilfläche WA 3 wird festgesetzt, dass mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig sind.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist Ziel der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, dass ausreichend große Gebäude errichtet und dadurch Wohnraum geschaffen wird.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

3.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 vorgesehene Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 überschreitet die Obergrenzen für Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Mit der vorgesehenen Bebauung soll eine Innenentwicklungsmaßnahme umgesetzt werden. Ziel der Planung ist insbesondere die Entwicklung eines Demenzzentrums sowie ergänzendem innerörtlichen Wohnquartier mit entsprechender Verdichtung. Aus diesem Grund ist Ziel, im Sinne des Flächensparens und der Nachverdichtung, die Bebauung mit einer entsprechend hohen Dichte realisieren zu können. Die festgesetzte Geschossflächenzahl liegt im Rahmen einer innerörtlichen Bebauung, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Für die Baugrundstücke in der Baugebietsteilfläche WA 3 wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Hierdurch ist unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für Obergrenzen sowie der umgebenden und geplanten Bebauung eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

3.3 Bauweise

Ziel der Gemeinde ist, auf allen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand vorzusehen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Gebäudelängen bis maximal 50 m ermöglicht. Im Bereich des Demenzzentrums ist jedoch aufgrund der geplanten Bebauung auch eine größere Gebäudelänge gewünscht. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden für die einzelnen Baugebietsteilflächen Konkretisierungen der offenen Bauweise aufgenommen:

- In den Baugebietsteilfläche WA 1 und WA 3 wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.
- In der Baugebietsteilfläche WA 2 ist die Errichtung des Demenzzentrums vorgesehen. Abweichend von der offenen Bauweise wird für diesen Bereich eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zugelassen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Im Plangebiet werden, soweit möglich, durchgehende Baufenster festgesetzt. Dadurch soll die flexible Einteilung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen werden im Bebauungsplan keine ergänzenden Festsetzungen getroffen. Diese Anlagen können demnach auf der Grundlage der §§ 12, 14 BauNVO bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

3.6 Höchstzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Baugebietsteilfläche WA 3 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen.

Reihenhäuser und Doppelhäuser sind hierbei im Sinne dieser Vorschrift „Gesamteinheiten“ von Wohngebäuden. Das Einzelgebäude einer solchen Gruppe oder Reihe ist also jeweils ein bauordnungs- und planungsrechtlich selbständiges Wohngebäude. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zur Begrenzung der Wohnungszahl bezieht sich demzufolge bei solchen Bauformen stets auf die einzelne Reihenhausscheibe oder Doppelhaushälfte.

3.7 Grünkonzept

3.7.1 Grünflächen

Gewässerrandstreifen

Entlang dem Oberweirer Bach ist ein Bereich mit 5 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante, gesetzlich als Gewässerrandstreifen geschützt. Hierbei sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) die Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer gesetzlich geschützt. Gewässerrandstreifen dienen „der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (§ 38 Abs. 1 WHG) und sollen hinsichtlich dieser Funktionen erhalten werden. Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

Diese gesetzlichen Vorgaben (WHG, WG) gelten unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplans und werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wird diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Bauliche Anlagen sind auf dieser Grünfläche nicht zulässig.

3.7.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Hiervon ausgenommen sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Maßnahmen für Mauereidechsen erforderlich. Hierzu werden auf Bereichen außerhalb des Bebauungsplanes neue Lebensräume für Mauereidechsen angelegt.

3.7.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Versiegelung

Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) auszubilden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Der maximale Abflussbeiwert dieser Flächen wird mit 0,5 vorgeschrieben. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Beleuchtung

Die insektenfreundliche Straßenbeleuchtung ist bereits in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geregelt. Darüberhinausgehende Vorgaben im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

3.7.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen von Bäumen

Empfohlen wird, dass auf den privaten Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßer, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Von dieser Regelung ausgenommen werden kleine Grundstücke mit 300 m² Grundstücksfläche und weniger. Auf diesen Grundstücken ist das Anpflanzen von Bäumen nur schwer umsetzbar. Aus diesem Grund wird für diese Baugrundstücke das Anpflanzen von zwei standortheimischen Sträuchern vorgeschrieben.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

3.8 Verkehr

3.8.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird im Süden an die Mühlgasse angebunden. Über diese Straße ist die Friesenheimer Hauptstraße auf kurzem Weg erreichbar. Im Norden erfolgt der Anschluss an die Sportplatzstraße.

Durch die Entwicklung des Plangebietes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Plangebiets sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

Wohneinheiten (WE)			50
Einwohner (E)	2,2	E/WE	110
Anzahl der Wege	3,3	Wege pro E und Tag	363
Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV)	80%	Anteil der Kfz-Fahrten	290
Pkw-Besetzungsgrad	1,2	Personen/Pkw	242
Kfz-Aufkommen Einwohner			**242**

Besucherfahrten	0,25	Fahrten/E	28
Ver-/Entsorgung	0,05	Fahrten/E	6
Sonstige Fahrten	0,1	Fahrten/E	11
Kfz-Aufkommen gesamt			**286**

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	17
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	2

Spitzenstunde	Fahrten	29

Für das Demenzzentrum kann aufgrund vergleichbarer Objekte von einem täglichen Verkehrsaufkommen von etwa 85 Kfz ausgegangen werden.

Durch die Aufteilung des Plangebietes ergibt sich eine Trennung der Verkehrsströme in die Mühlgasse bzw. die Sportplatzstraße. Eine Verbindung zwischen diesen Straßen wird nicht geschaffen. Hierdurch kann das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen wie folgt auf die beiden Straßen aufgeteilt werden:

- Mühlgasse: 15 WE = 85 Kfz/Tag
- Sportplatzstraße: 35 WE = 200 Kfz/Tag + 85 Kfz/Tag (Demenzzentrum)

Im südlichen Plangebiet erfolgt eine Aufweitung der Mühlgasse. Hierdurch kann dort eine Verbesserung der Verkehrssicherheit erreicht werden.

3.8.2 Inneres Erschließungssystem

Allgemein

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen von der Mühlgasse im Süden und der Sportplatzstraße im Norden. Zwischen den Stichstraßen wird keine Verbindung geschaffen.

Die Planstraßen 1 und 2 im Süden des Plangebiets werden aufgrund ihres beabsichtigten Wohngebietscharakters als Mischverkehrsflächen ohne separaten Gehweg ausgebildet. Bei diesen Mischverkehrsflächen besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. Formell sind in solchen Bereichen Sport und Spiel auf der Fahrbahn verboten, Fußgänger müssen jeweils den rechten Fahrbahnrand benutzen. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Regelung in diesen Bereichen. Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der Mischverkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich.

Die Planstraßen 3 und 4 im Norden des Plangebietes dienen auch der Erschließung des geplanten Demenzzentrums.

Planstraße 1

Die Stichstraße von der Mühlgasse (Planstraße 1) wird mit einer Breite von 6,00 m ausgebildet. Durch die gewählte Straßenbreite ist gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)“ die Begegnung von Pkw und Lkw möglich. Am nördlichen Ende dieser Stichstraße wird außerdem eine Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge geschaffen.

Planstraße 2

Von der Planstraße 1 zweigt eine kurze Stichstraße nach Osten ab. Diese Planstraße 2 wird mit einer Breite von 4,50 m ausgebildet und ist nur zur Erschließung der vier angeschlossenen Baugrundstücke vorgesehen. In dieser Straße ist die Begegnung von zwei Pkw möglich. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße wird nicht vorgesehen. Abfallbehälter sind am Abfuhrtag in der Planstraße 1 bereitzustellen; hierzu wird in der Planstraße 1 eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Aufgrund der geringen Entfernung sowie des ebenen Straßenverlaufs ist zumutbar, die Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an der Planstraße 1 zur Abholung bereitzustellen.

Planstraße 3

Von der Sportplatzstraße im Norden wird die Planstraße 3 mit einer Breite von 7,5 m ausgebildet. Diese Straße dient der Erschließung der Mehrfamilienhäuser und des Demenzzentrums. Die Straßenbreite für diese Planstraße wird mit 7,5 m gewählt, um straßenbegleitend einen Gehweg mit einer Breite von 2,0 m anlegen zu können und auf der Fahrbahn (5,5 m) die Begegnung von Pkw und Lkw zu ermöglichen. Für Abfallsammelfahrzeuge wird am Ende der Planstraße 3 eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Planstraße 4

Von der Planstraße 3 zweigt eine Stichstraße in Richtung Oberweirer Bach ab. Diese Planstraße ist für die Erschließung des Demenzzentrums (Parkplatz, Eingang) erforderlich, so dass ein straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von 2,0 m ausgebildet wird. Es ist jedoch nicht mit Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw zu rechnen, so dass die Fahrbahn bis zum vorgesehenen Parkplatz des Demenzzentrums mit einer Breite von 5,0 m ausgebildet wird.

Die Straßenbreite beträgt in diesem Bereich insgesamt 7,0 m. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorgesehen.

Im Übergangsbereich zum geplanten Parkplatz des Demenzzentrums wird die Planstraße 4 als Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Oberweirer Bach mit einer Breite von 3,5 m fortgeführt und an die bestehende Brücke angeschlossen. Zum nördlich angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 605/3 wird eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün angelegt.

Höhenlage

Verbindlich festgesetzt wird die maximale Höhenlage der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB. Ziel der Festsetzung ist, die geplante Höhenentwicklung des Plangebiets, auch im Verhältnis zur Nachbarbebauung, aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Höhenlage der Straße erforderlich, da diese in Teilbereichen als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen maßgeblich ist.
Die Höhenlage der Straßen werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

3.8.3 Ruhender Verkehr

Südlich der Sportplatzstraße befindet sich bereits ein öffentlicher Parkplatz. Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt.

3.8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von etwa 200 m in der Straße Sternenberg und etwa 400 m am Rathaus. Von dort bestehen stündliche Verbindungen in Richtung Lahr.

3.8.5 Fußgänger und Radfahrer

Eine direkte fußläufige Querungsmöglichkeit des Plangebietes von der Mühlgasse zur Sportplatzstraße besteht nicht. Die Fuß- und Radwegeverbindung vom Eisweiher über den Oberweirer Bach bleibt aber erhalten und wird ausgebaut. Im nördlichen Plangebiet wird ein straßenbegleitender Gehweg ausgebildet.

3.8.6 Geh- und Fahrrechte

Zu Gunsten der beiden Gartengrundstücke Flst.-Nr. 565 und 568 besteht ein Überfahrtsrecht über das frühere Mühlengelände. Dieses Geh- und Fahrrecht wird im Bebauungsplan entsprechend aufgenommen und hierdurch die Erreichbarkeit der beiden Grundstücke gesichert. Es handelt sich hierbei nicht um Baugrundstücke, so dass ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 3 m ausreichend bemessen ist. Das Errichten von Hochbauten und Anpflanzen von Bäumen ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

3.9 Technische Infrastruktur

3.9.1 Energie- und Wärmeversorgung

Energieversorgung

Das E-Werk Netze als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Das Plangebiet ist im Bereich der früheren Mühle sowie des Wohngebäudes bereits an das Stromnetz angeschlossen. Die Bestandsleitungen sind jedoch an die neue Erschließung anzupassen. Dieser Bereich (Baugebietsteilfläche WA 3) kann über die bestehende Trafostation „Mühle“ versorgt werden.

Die weiteren Baugrundstücke im nördlichen Plangebiet können über die Erweiterung des Stromnetzes mit Strom versorgt werden, wobei eine zusätzliche Trafostation mit einem Platzbedarf von 6,5 m x 6,5 m erforderlich ist. Der Standort wird nach aktuellem Stand auf dem öffentlichen Parkplatz vorgesehen. In diesem Bereich wird eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt,

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen im Plangebiet verkabelt werden.

Wärmeversorgung

Eine Nahwärmeversorgung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

3.9.2 Wasser

Die Kapazität des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

3.9.3 Entwässerung

Allgemeines

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserabflüsse werden dem bestehenden Mischwassersystem zugeleitet.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Mischwasserkanalisation sowie der Kläranlage der Gemeinde Friesenheim ist für die Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwasserabflüsse ausreichend.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich Mischwasserleitungen der Gemeinde Friesenheim. Diese werden im Zusammenhang mit der Neubebauung verlegt. Die Leitungen sind bereits über Leitungsrechte im Grundbuch gesichert.

Für die erforderlichen Leitungstrassen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, dass diese Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der für den Bau und Betrieb von Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Das Errichten von Hochbauten und Anpflanzen von Bäumen ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist, die bestehende Entwässerung zu sichern.

Rückstauebene

Die Rückstauebene ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Friesenheim die Straßenoberkante. Oberflächenabflüsse von tieferliegenden Flächen sind bei Bedarf über Sicherungsmaßnahmen (z. B. Hebeanlage) zu entwässern. Beim Bau evtl. Tiefgaragen ist ein oberflächiger Zufluss durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden (z. B. Erhöhung oder zusätzliche Entwässerungsrinne).

3.9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die herzustellenden Telekommunikationslinien im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

3.10 Immissionsschutz

Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

3.11 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Friesenheim. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung für das zentrale Demenzzentrum und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

4. Begründung örtlicher Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft in Friesenheim aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen und eine große Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Zugelassen werden in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 3 die Dachformen

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach mit 5° bis 45°,
- Pultdach mit 5° bis 20°,
- Flachdach bis maximal 5°.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 5 Grad grundsätzlich zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Von dieser Regelung ausgenommen werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Bei den technischen Einrichtungen werden PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie explizit ausgenommen. Diese sind mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung zu kombinieren.

In der Baugebietsteilfläche WA 2 ist das Demenzzentrum mit begrüntem Flachdach geplant. Aus diesem Grund wird diese Dachform dort explizit vorgeschrieben.

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften oder Hausgruppen mit unterschiedlicher Dachform und Dachneigung können jedoch das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils als eine Einheit mit gleicher Dachform und Dachneigung in Erscheinung treten zu lassen. Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden daher Satteldächer mit 38° Dachneigung zwingend vorgeschrieben. Um Bauherren von Doppelhäusern und Hausgruppen jedoch auch weitergehende Baufreiheiten zu ermöglichen, kann von diesen zwingenden Vorschriften abgewichen werden und nach den ansonsten geltenden Festsetzungen und Vorschriften gebaut werden. Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass durch Baulast sichergestellt ist, dass der nachfolgend Bauende die Vorgaben des zuerst Bauenden in Bezug auf Dachform und Dachneigung aufnimmt.

4.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet bereits gemäß § 11 Abs. 4 LBO eingeschränkt. Demnach sind im allgemeinen Wohngebiet nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus gehende Vorschriften werden in den Örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

4.3.1 Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün- und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

4.3.2 Einfriedungen

Zu Einfriedungen werden keine Vorschriften in den Örtlichen Bauvorschriften getroffen.

4.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig ist.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO im Plangebiet ausgeschlossen und sind demnach unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

4.6 Anzahl der Stellplätze

Die Gemeinde Friesenheim hat am 06.07.2021 eine Stellplatzsatzung erlassen und die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

5. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

5.1 Nachrichtliche Übernahmen

5.1.1 Gewässerrandstreifen

Die gesetzlichen Vorschriften aus dem Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz für Baden-Württemberg zum Gewässerrandstreifen werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

5.1.2 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Die von einem HQ100 betroffenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.1.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die von einem HQextrem betroffenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.2 Hinweise

5.2.1 Altlasten

Das Vorliegen von Altablagerungen oder Altlasten kann nie ausgeschlossen werden. Wenn bei Erdarbeiten Hinweise auf ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen entstehen, ist die zuständige Behörde zu unterrichten.

5.2.2 Handlungshinweise Artenschutz

Die Handlungshinweise werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

5.2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt. Allerdings kann nie ausgeschlossen werden, dass zufällig archäologische Funde oder Befunde bei Erdarbeiten entdeckt werden. In diesen Fällen ist die Denkmalschutzbehörde oder Gemeinde nach den gesetzlichen Vorgaben umgehend zu benachrichtigen, damit die Funde ausgewertet werden können.

5.2.4 Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet wird ein Bodengutachten erstellt. Unabhängig hiervon wird aber die Durchführung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens empfohlen, um insbesondere Informationen zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung oder zur Baugrubensicherung zu erhalten.

5.2.5 Vogelschlag

Glasscheiben stellen ein Kollisionsrisiko für Vögel dar. Festsetzungen zur Ausführung von Glasscheiben sind im Bebauungsplan nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein Hinweis aufgenommen, wie Vogelschlag an Glasscheiben reduziert werden kann.

5.2.6 Außenbeleuchtung

Gemäß § 21 Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden und die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Ein Hinweis auf diese gesetzlichen Vorgaben wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Ausgeübte Nutzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die brachgefallene Fläche der früheren Mühle sowie der Tennisplätze einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Grundstück Flst.-Nr. 605/3 wird durch die Aufsiedelung des Plangebietes als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft werden. Hierdurch entstehen für dieses Grundstück auch ohne die Einbeziehung in den Bebauungsplan Baumöglichkeiten. Für dieses Baugrundstück mit einer Fläche von etwa 10 ar werden durch diese Einstufung anschließend Beiträge nach der Wasserversorgungs- und Abwassersatzung der Gemeinde Friesenheim fällig. Darüber hinaus wird sich der Bodenrichtwert von bislang 20 € deutlich erhöhen, so dass auch eine höhere Grundsteuer fällig wird.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Friesenheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nur unwesentliche Auswirkungen.

6.3 Verkehr

Die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Auswirkungen der Planung auf die Ver- und Entsorgung werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

6.5 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung, Folgeverfahren

7.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bzw. das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes nicht verändert wird. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten und kann in einem freiwilligen Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

7.2 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau von zwei Stichstraßen erforderlich. Darüber hinaus ist der Rückbau des Mühlbachs vor Beginn der Erschließung vorzunehmen. Von der Gemeinde Friesenheim ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2027 zu beginnen.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind die innerhalb des Plangebietes bestehenden Entwässerungsleitungen anzupassen.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 Wassergesetz (WG) herzustellen. Im Zuge des Benehmens für die kanaltechnische Erschließung des Baugebietes ist nachzuweisen, dass die zusätzlichen Einleitungsmengen in den Oberweirer Dorfbach bzw. Friesenheimer Dorfbach keine Verschlechterung der Hochwassersituation verursachen. Außerdem ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen zu erwarten sind.

7.3 Sonstige vertragliche Regelungen

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag über die Entwicklung des Plangebietes abgeschlossen.

7.4 Berichtigung Flächennutzungsplan

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2027 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Diese Berichtigung sollte unmittelbar nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung erfolgen.

7.5 Mühlbach

Die für den Gewässerrückbau des Mühlbachs erforderliche Genehmigungsplanung ist in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren zu bearbeiten. Das Wasserrechtsverfahren muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans fachlich positiv geprüft und abgeschlossen sein und kann parallel zum Bebauungsplanverfahren laufen.

7.6 Artenschutz

Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse ist jeweils durch ein Monitoring zu belegen.

8. Statistik und Verfahren

8.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

Bruttobauland		**21.162**	**m²**	**100,0%**
Verkehrsflächen	etwa	3.829	m²	18,1%
- Straßenverkehrsfläche	*etwa*	*1.979*	*m²*	*9,4%*
- Fuß-/Radweg	*etwa*	*101*	*m²*	*0,5%*
- Parkplatz	*etwa*	*1.749*	*m²*	*8,3%*
Ver-/Entsorgungsflächen	etwa	54	m²	0,3%
Grünflächen	etwa	555	m²	2,6%
- Straßenbegleitgrün	*etwa*	*74*	*m²*	*0,3%*
- Gewässerrandstreifen	*etwa*	*481*	*m²*	*2,3%*
Nettobauland	**etwa**	**16.724**	**m²**	**79,0%**
Wohnen	etwa	7.477	m²	
Demenzzentrum	etwa	9.247	m²	

Zahl der Wohneinheiten (WE)				
Einzelhäuser	2 WE	10	Bauplätze	15 WE
Mehrfamilienhäuser	9 WE	4	Bauplätze	35 WE
Gesamt (angenommenes Maximum)			**etwa**	**50 WE**

Anmerkung: Für die weitere Abschätzung wird nicht die höchtzulässige Zahl der Wohneinheiten, sondern ein Durchschnittswert angesetzt:

Gesamt (Durchschnittswert)	75%	**etwa**	**38 WE**

Zahl der Einwohner (E)			
Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	**etwa**	**83 E**

Siedlungsdichte		
Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	50 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	**etwa**	**39 E/ha**

Anmerkung: Die Dichtewerte sind aufgrund des Flächenanteils für das Demenzzentrum nicht mit den regionalplanerischen Dichteansätzen ver

8.2 Aufstellungsverfahren

Am __.__.____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenareal-Friesenheim“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ im Internet veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am __.__.____ vom Gemeinderat als Grundlage für die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde am bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Friesenheim, ...

.....

Erik Weide
Bürgermeister

Lauf, 15.09.2026 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf
www.zink-ingenieure.de

Planverfasser