

ENZKREIS
GEMEINDE FRIOLZHEIM
GEMARKUNG FRIOLZHEIM



Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Birkbusch“ im Bereich von Flst. 2167

Anlagen zur Begründung

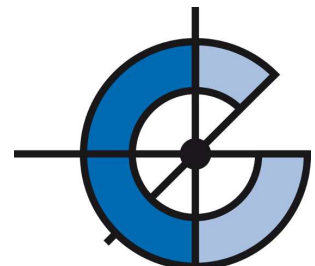
- 1 Habitatpotenzialanalyse
- 2 Artenschutzgutachten

in der Fassung vom 07.02.2025
in der Fassung vom 26.06.2025

Aufgestellt: Friolzheim, den 23.02.2026

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de





E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb des seit 12.10.1967 rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkbusch“ auf der Gemarkung Frielzheim. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 0,2 ha.

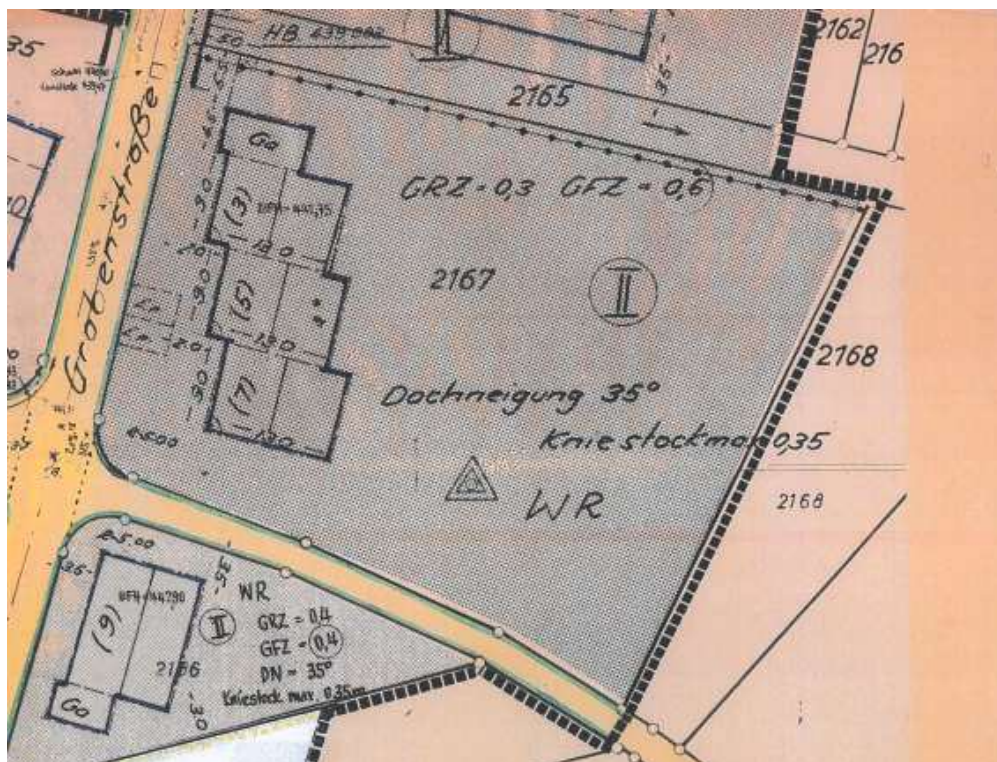


Abbildung 1: Auszug Bebauungsplan „Birkbusch“ (Quelle: Gemeinde Frielzheim, 2024)

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da sich durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht ändern.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird durch die Planung nicht begründet. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets, sodass hier kein Vorhaben geplant ist, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird gem. § 13 Absatz 2 BauGB verzichtet. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Absatz 3 BauGB von der



Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Konkreter Anlass der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch des Eigentümers, die Fläche für eine wohnbauliche Nachverdichtung zu nutzen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als reines Wohngebiet ohne Baufenster ausgewiesen. Sie wird momentan als Gartenfläche genutzt. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum ist es im Interesse der Gemeinde Frielzheim, die Fläche für eine wohnbauliche Nutzung freizugeben.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks zu schaffen und für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festzusetzen.

Hiermit soll ein Beitrag geleistet werden, um dem Bedarf und der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Frielzheim gerecht zu werden.

E.3 Räumliche und strukturelle Situation

E.3.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 23.02.2026. Er umfasst das Flurstück 2167 sowie Teile von 2166 auf der Gemarkung Frielzheim. Die Fläche beträgt ca. 0,2 ha.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Frielzheim. Es wird im Westen und Norden durch die bestehende Wohnbebauung der Graben- und Brühlstraße begrenzt. Im Osten und Süden grenzen Gartenflächen an, in deren Anschluss landwirtschaftlich genutzte Flächen folgen.



E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets



Abbildung 2: Bestand im Plangebiet (Quelle: Gerst Ingenieure, 2023)

Der Planbereich ist derzeit Grünland. Im südlichen Bereich wird die Fläche als Gartenland genutzt.

Die Topografie des Geltungsbereichs steigt von Ost nach West leicht an.

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Frielzheim am Ortsrand der Gemeinde Frielzheim.

Im Westen und Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung der Graben- und Brühlstraße an. Im Osten und Süden befinden sich Gartengrundstücke, an die sich Ackerflächen anschließen.



E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan des Regionalverbands Nordschwarzwald weist für die Fläche Siedlungsgebiet Bestand aus.

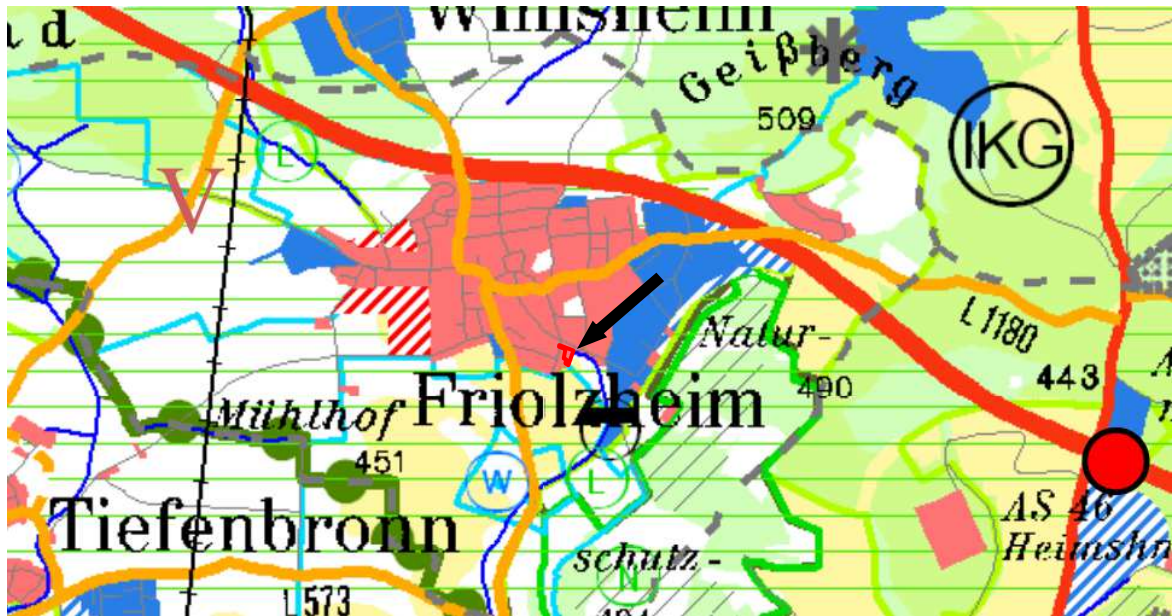


Abbildung 3: Regionalplan (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald)

E.4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

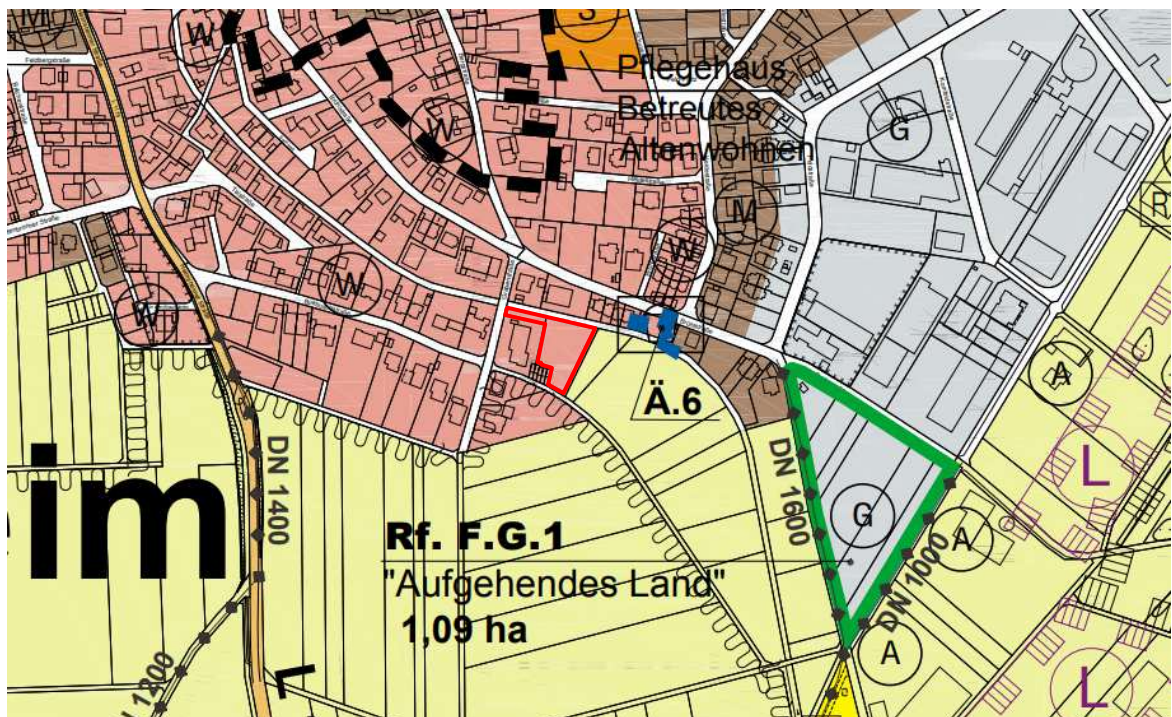


Abbildung 4: Flächennutzungsplan 2025 (Quelle: Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu)



E.4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete des Bereichs Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.



Abbildung 5: Lage Schutzgebiete Natur und Landschaft (Quelle: LUBW 2025)

Flächen des Biotopverbunds sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.



Abbildung 6: Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan (Quelle: LUBW 2025)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete oder innerhalb von Überflutungsflächen.



E.5 Städtebauliches Konzept

Seither ist im Bebauungsplan „Birkbusch“ für das Plangebiet nur eine Bebauung entlang der Grabenstraße zulässig. Um neuen Wohnraum zu schaffen, sieht die Planung nun eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des zwischenzeitlich geteilten Grundstücks vor.

Das städtebauliche Konzept für die Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets sieht ein neues Baufenster vor. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 9 Wohneinheiten. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Birkbusch“ und erweitern die zulässige bauliche Nutzung unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung.

E.6 Planungsalternativen

Da es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung auf einer bisher baulich ungenutzten Fläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

E.7 Planinhalt

E.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet entwickelt. Durch den Ausschluss von Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden unnötige und störende Verkehrsströme in das Gebiet verhindert.

E.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse (zwingend) sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Traufhöhe und die Firsthöhe jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Für den Geltungsbereich wird eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Um eine entsprechend hohe Nachverdichtung bei geringer Flächeninanspruchnahme am Ortsrand zu erreichen, werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Aufgrund der Größe des Flst. 2167 und dem Ziel einer angemessenen Nachverdichtung werden die Festsetzungen zu GRZ und GFZ auf 0,4 bzw. 0,8 angehoben im Vergleich zur ursprünglichen Planung. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt, da sich die Änderungen nur auf ein einzelnes Flurstück beziehen.

Für das Plangebiet werden bis zu 9 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Hierdurch kann eine angemessene Nachverdichtung bei geringer Flächeninanspruchnahme gewährleistet werden, ohne durch die Lage am Ortsrand das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an den umliegenden Bestandsgebäuden. Die Bezugshöhe orientiert sich am bestehenden Gelände.

Als Dachformen sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-35° zugelassen. Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind als begrünte Dächer auszuführen, um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen.



E.7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird in Anlehnung an den umliegenden Bestand gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird den Anforderungen an den Ausbau von Photovoltaik-/Solaranlagen gerecht.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den ausgewiesenen Bereichen zulässig, um durch kurze Erschließungswege die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Flächen zugelassen werden. Festgesetzte Pflanzgebote sind hierbei zu beachten.

Zum Schutz der Bestandsbebauung werden Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zugelassen.

E.7.4 Grünordnung

Am östlichen Rand des Plangebiets wird zur Eingrünung zur offenen Landschaft und zur Herstellung von Heckenstrukturen als Habitat für Vögel ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

Um die Bodenversiegelung zu begrenzen sind nicht überbaute Grundstücksflächen flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Zum Ausgleich der entfallenden Bäume und zur Durchgrünung wird die Anpflanzung von mindestens vier groß- bzw. mittelkronigen, standortgerechten, einheimischen Obst- oder Laubbäumen im Plangebiet festgesetzt.

E.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB erfolgt, ist weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs - Ausgleichsbewertung erforderlich.

Die Vorhabenfläche ist bereits stark anthropogen durch die umliegende Bebauung und die Nutzung als Gartenfläche geprägt. Um Verstöße gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, wurde ein entsprechendes Artenschutzgutachten erstellt, dessen Vorgaben auch in die textlichen Festsetzungen übernommen wurden.

E.9 Allgemeiner Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stellung der baulichen Anlagen wird den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung gerecht.

Im Hinblick auf eine wassersensible und klimagerechte Entwicklung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Begrünung von Flachdachflächen getroffen. Begrünte Dächer puffern insbesondere bei Starkregenereignissen große Mengen Niederschlagswasser. Das Wasser verdunstet anschließend wieder, sodass begrünte Dächer einen Beitrag leisten können, die entstandene Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung zu reduzieren und das Wasser in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Durch das aufgenommene Wasser können darüber hinaus Temperaturschwankungen und Temperaturunterschiede in der Luft reduziert werden.

Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen trägt dazu bei, die Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung zu reduzieren.



Die Festsetzung von Pflanzgeboten im Plangebiet tragen ebenfalls zu einer klimaoptimierten Planung bei.

E.10 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flst. 2166 mit Anschluss an die Grabenstraße sowie über die Verlängerung der Birkbuschstraße im Süden. Die Zufahrt im Norden über das Geh- und Fahrrecht auf Flst. 2166 zugunsten von Flst. 2167 ist durch ein bestehendes Geh- und Fahrrecht bereits gesichert. Um die Zufahrt von Süden zu gewährleisten, muss der bestehende Feldweg auf Flst. 2175 auf einer Länge von ca. 15 m angrenzend an Flst. 2167 ausgebaut werden. Dies erfolgt durch den Eigentümer in Form eines geschotterten Weges.

Um die Parksituation in der Grabenstraße nicht zu belasten, müssen pro Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze errichtet werden.

E.11 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet besitzt als überwiegendes Bestandsgebiet ausreichende Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Bereich der Neuplanung ergänzt und erweitert werden müssen. Zum Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Grabenstraße wird für die geplante Erschließung des Baugrundstücks ein Leitungsrecht im Bereich des bestehenden Geh- und Fahrrechts ergänzt. Durch das bestehende Geh- und Fahrrecht auf Flst. 2166 ist die Fläche bereits nur eingeschränkt nutzbar, eine Überbauung der Fläche ist nicht zulässig. Durch die Ergänzung des Leitungsrechts ergeben sich keine zusätzlichen Einschränkungen oder Wertminderungen für Flst. 2166. Sollte die Herstellung dieser Anschlüsse dennoch nicht möglich sein, erfolgt die Anbindung an die bestehenden Leitungen in der Grabenstraße von Süden über Flst. 2175.

Die Versorgung des Gebiets erfolgt mit Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Gemeinde Friolzheim. Die Versorgung des Gebiets ist ohne überörtliche Maßnahmen gesichert.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt mit Anschluss an die bestehenden Entwässerungsanlagen. Das Plangebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan bereits enthalten. Für die Entsorgung des Schmutzwassers wird voraussichtlich eine Abwasserhebeanlage erforderlich.

E.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen, für Einfriedungen, für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie für die Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet definiert. Zusätzlich werden Festsetzungen hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) getroffen.

E.13 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Das Geh- und Fahrrecht auf Flst. 2166 zugunsten von Flst. 2167 ist bereits eingetragen. Für die geplante Erschließung des Baugrundstücks muss hier noch ein Leitungsrecht ergänzt werden.

Friolzheim, den 23.02.2026