

---

Stadt Forchheim

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 11/13 (Neuaufstellung)**

Forchheim Süd – Stadtteil Kersbach

Bereich „Pointäcker Süd“



# Begründung

**ENDFASSUNG**

**PLUA**

08.06.2021

**STR**

22.06.2021

---

Herausgeber	<b>Stadt Forchheim, Stadtbauamt</b>
Bearbeitung	Amt 61 Stadt und Verkehrsplanung
unter Mitwirkung von	<b>REA Kersbach GmbH&amp;Co.KG</b> Zugspitzstr. 15, 82049 Pullach und <b>Plan+Consult Mitschang GmbH</b> Domstr. 17, 14482 Potsdam und <b>mahl.gebhard.konzepte</b> Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB Hubertusstraße 4 80639 München

#### Hinweis

*In dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11-13 wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Form verwendet. Damit sind alle anderen Formen gleichermaßen mitgemeint.*

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>FÖRMLICHES VERFAHREN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>9</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss, Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....	9
1.2	Verfahrensübersicht .....	11
1.3	Rechtsgrundlagen .....	15
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>21</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	21
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	21
4.1.2	Regionalplan "Region Oberfranken-West (Region 4)" .....	24
4.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	27
4.3	Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne .....	28
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt Forchheim .....	29
4.4.1	Fachplan Wohnen .....	30
4.4.2	Klimagutachten .....	31
4.5	Artenschutz .....	31
4.6	Hochwasserschutz .....	32
<b>5</b>	<b>PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>34</b>
5.1	Derzeitige Nutzung des Plangebiets und seiner Umgebung .....	35
5.2	Städtebaulicher und freiräumlicher Entwurf .....	36
5.3	Fachbeiträge .....	41
<b>6</b>	<b>PLANINHALTE .....</b>	<b>42</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	42
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	43
6.2.1	Grundfläche und Geschossfläche .....	44
a.	<b>Grundfläche</b> .....	44
b.	<b>Geschoßfläche</b> .....	48
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse .....	49
6.3	Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen von Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 2a BauGB .....	53
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen .....	56
6.5	Bauweise / zulässige Hausformen .....	58

6.6	Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten .....	59
6.7	Schallschutzbezogene Festsetzungen .....	59
6.8	Verkehrliche Erschließung .....	66
6.8.1	Straßenverkehrsflächen - Baiersdorfer Straße, Planstraße A sowie Teilflächen der Planstraße B - .....	71
6.8.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	72
	a. <b>Verkehrsberuhigter Bereich</b> .....	72
	b. <b>Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Geh- und Fahrrechte über private Grundstücksflächen</b> .....	72
	c. <b>Öffentliche und private Stellplätze sowie Gemeinschaftsstellplätze und -garagen</b> .....	73
	d. <b>Wirtschaftsweg und Anschlüsse an landwirtschaftliche Flächen</b> .....	74
6.9	Technische Infrastruktur .....	74
6.9.1	Wärmeversorgung – Blockheizkraftwerk – Fläche für Versorgungsanlage .....	74
6.9.2	Stromversorgung .....	75
6.9.3	Wasserversorgung, einschließlich Löschwasserversorgung .....	75
6.9.4	Abwasserbeseitigung einschließlich Niederschlagswasserversickerung .....	76
	a. <b>Schmutzwasser</b> .....	76
	b. <b>Niederschlagswasser</b> .....	76
	c. <b>Niederschlagswasserversickerung</b> .....	76
	d. <b>Retentionsfläche</b> .....	78
	e. <b>Abfallbeseitigung</b> .....	79
6.10	Stadtökologische / Grünordnerische Festsetzungen .....	79
6.10.1	Ausführungen zur Eingriffsbeurteilung .....	79
6.10.2	Öffentliche Grünflächen .....	81
6.10.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	83
	a. <b>Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen</b> .....	85
	b. <b>Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen</b> .....	85
	c. <b>Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen</b> .....	89
6.10.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	90
	a. <b>Oberflächengestaltung</b> .....	90
	b. <b>Schutz des Oberbodens</b> .....	90
	c. <b>Beleuchtung</b> .....	90
	d. <b>Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG</b> .....	90
6.11	Bedingtes Baurecht .....	94
6.12	Örtliche Bauvorschriften .....	94
6.12.1	Dachgestaltung .....	95
6.12.2	Einfriedungen .....	95

6.12.3	Zur Gestaltung von Garagen.....	96
6.13	Nachrichtliche Übernahmen .....	96
6.14	Sonstige planungsrelevante Hinweise.....	96
6.14.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	96
6.14.2	Baugrund .....	97
6.14.3	Bodenschutz / Altlasten.....	98
6.14.4	Freiflächengestaltung .....	98
6.14.5	Feuerwehr und Rettungsdienst .....	98
6.15	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	99
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG.....</b>	<b>99</b>
7.1	Auswirkungen.....	100
7.1.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	101
7.1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	103
7.1.3	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) .....	103
7.1.4	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....	104
7.1.5	Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	104
7.1.6	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	105
7.1.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	105
7.1.8	Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) .....	106
7.1.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr.9 BauGB).....	107
7.1.10	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	108
7.2	Gewichtung und Abwägung .....	110
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG, ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND.....</b>	<b>111</b>
8.1	Bodenordnung.....	111
8.2	Erschließungsaufwand.....	112
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>112</b>
	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>113</b>
	<b>Anlage 1: Städtebauliches Konzept, Tkan, Ansbach, 29.01.2021</b>	
	<b>Anlage 2: Freiräumlicher Entwurf, mahl gebhard konzepte, München, 22.01.2021</b>	
	<b>Anlage 3: Schallimmissionsschutz Gutachten, Bebauungsplan Wohngebiet Kersbach, Grebner Ingenieure GmbH, Frankfurt am Main, 15.01.2021</b>	

- Anlage 4:** **Verkehrsgutachten** Forchheim Wohngebiet Pointäcker, PB-Consult GmbH, Nürnberg, 10.04.2018
- Anlage 5:** **Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung**, mahl gebhard konzepte, München 20.01.2021
- Anlage 6:** **Relevanzprüfung** zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 26.04.2017
- Anlage 7:** **Brutvogelkartierung** zum Bebauungsplan Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 08.09.2017
- Anlage 8:** **CEF-Maßnahmen** zur Förderung der **Feldlerchen**-Population im Rahmen des Bebauungsplans „Pointäcker“ in Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 11.01.2021
- Anlage 9:** **CEF-Maßnahmen** zur Förderung der **Kiebitz**-Population im Rahmen des Bebauungsplans „Pointäcker“ in Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 11.04.2018
- Anlage 10:** **Baugrunduntersuchungen**, Untersuchungsberichte 01, 02, 03 und 04, Gartiser German & Piewak, Bamberg 04.06.2018 und 17.09.2018

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan - Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich .....	9
Abbildung 2:	Überlagerung mit Bebauungsplan Nr. 11/7-3 .....	10
Abbildung 3:	Verfahrensschritte - Übersicht .....	14
Abbildung 4:	Wohnbauflächenbedarf .....	18
Abbildung 5:	Strukturkarte - Anhang 2 zum LEP (Auszug) .....	23
Abbildung 6:	Raumstruktur - Karte 1 RPlan OW4 (Auszug) .....	25
Abbildung 7:	Karten 2 und 3 RPlan OW4 (Auszug) .....	26
Abbildung 8:	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Forchheim (Auszug) mit Lokalisierung des Plangebiets .....	27
Abbildung 9:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne im räumlichen Umfeld mit Lokalisierung des Plangebiets.....	29
Abbildung 10:	Flächenpotenziale der Stadt Forchheim – Auszug Kersbach mit Abgrenzung des BPlan Nr. 11/13 .....	30
Abbildung 11:	Hochwasserschutzkonzept – Auszug Kersbach mit Lokalisierung des BPlan Nr. 11/13.....	33
Abbildung 12:	Luftbild – Übersicht der Nutzungen im Plangebiet und im räumlichen Umfeld .....	35
Abbildung 13:	Freiräumlicher Entwurf .....	36
Abbildung 14:	Übersicht Grundfläche .....	45
Abbildung 15:	Ermittlung der zulässigen Wandhöhe .....	50
Abbildung 16:	Übersicht Zahl der Vollgeschosse und zulässige Wandhöhe.....	51

Abbildung 17: Örtliche Bauvorschrift: Gestaltung zusammengefasster Garagen .....	55
Abbildung 18: Schallemissionsquellen.....	61
Abbildung 19: Erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Tab. 8.....	63
Abbildung 20: Rasterlärmkarte Tag h=2 m zur Beurteilung der Außenwohnbereiche .....	65
Abbildung 21: Geplanter äußerer Anschluss des Plangebietes .....	67
Abbildung 22: Geplante Ausgestaltung der Planstraße A.....	68
Abbildung 23: Lageplan der betrachteten Knotenpunkte .....	69
Abbildung 24: Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet.....	69
Abbildung 25: Verteilungsrouten Variante 1 .....	70
Abbildung 26: Planexterne Ausgleichsfläche (ID.-Nr. D59-ERH-433-URB-G221-WIBR) mit Abgrenzung der für den BPlan Nr. 11/13 in Anspruch genommenen Flächen .....	80
Abbildung 27: Anteil der ausgleichspflichtigen Flächen an den Kompensationskosten .....	81
Abbildung 28: Artenliste – Empfehlung heimischer standortgerechter Pflanzen .....	84
Abbildung 29: Lichtraumprofil .....	88
Abbildung 30: Vermeidungsmaßnahmen .....	91
Abbildung 31: CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Kiebitz.....	92

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BF1	Baufeld 1 = 1. Bauabschnitt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CEF-Maßnahmen	continuous ecological functionality-measures, Übersetzung: etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, hier: sog. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
dB(A)	Schallpegel in Dezibel
d.h.	das heißt
DIN	Deutsche Industrienorm
DTV	durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen
EG	Europäische Gemeinschaft
etc.	et cetera (und so weiter)
EU	Europäische Union
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
ff.	fort folgende (Seiten)
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GOK	Geländeoberkante

ha	Hektar
HQ <sub>häufig</sub>	Hochwasser mit häufiger Eintrittswahrscheinlichkeit
HQ <sub>100</sub>	Hochwasser mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit
HQ <sub>extrem</sub>	Hochwasser mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEK	Landesentwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LfU	Bayerische Landesamt für Umwelt
nördl.	nördlich
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannt
Pkw	Personenkraftwagen
qm	Quadratmeter
RL	Richtlinie
ROG	Raumordnungsgesetz
RPlan OW4	Regionalplan "Region Oberfranken West (Region 4)
sog.	sogenannt
StMUV	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
usw.	und so weiter
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
v.a.	vor allem
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
z.B.	zum Beispiel

## 1 FÖRMLICHES VERFAHREN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.1 Aufstellungsbeschluss, Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der großen Kreisstadt Forchheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan (Neuaufstellung) unter der Bezeichnung:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11/13**  
Gebiet Forchheim Süd – Stadtteil Kersbach,  
Bereich „Pointäcker Süd“

beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Kersbach. Er wird im Süden durch die Baiersdorfer Straße und im Westen durch einen bestehenden befestigten Feldweg begrenzt. Im Osten reicht das Gebiet an die Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung entlang der Blütenstraße an. Im Nordosten grenzt das Planungsgebiet an den bestehenden Ortsrand, der dort durch die bebauten Grundstücke am "Kirchenring" sowie "An der Point" gebildet wird.

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens musste der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die erforderlichen Flächen für den Ausbau des Knotenpunktes Waldstraße/Baiersdorfer Straße/Neuer Anschluss des Plangebiets (Planstraße A) vergrößert werden. Dieser war schließlich Gegenstand der Auslegung im Jahr 2018. Nunmehr haben sich erneut Änderungen im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes ergeben, die eine erneute Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches erfordert haben.

Der nachstehenden Abbildung kann die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet sowie der aktuelle räumliche Geltungsbereich entnommen werden.

**Abbildung 1: Übersichtsplan - Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**



Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplans hervor. Vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/13 werden nunmehr folgende Flurstücke bzw. Teile davon erfasst:

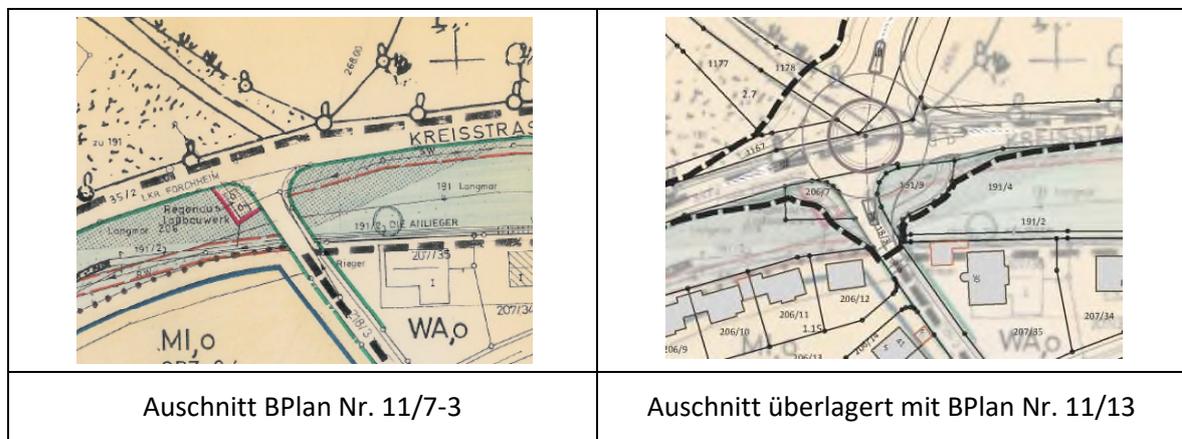
97/2, 98, 99, 102, 102/1 106, 107 sowie Teile von: 1167, 1177, 1178, 1179, 1180, 1183, 35/2 (Baiersdorfer Straße), 218/3 (Waldstraße), 206/5, 206/7, 191/9 und 191/4.

Zusammengenommen umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von ca. 5,09 Hektar.

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Über die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen hinaus sind weitere Maßnahmen außerhalb des in **Abbildung 1** abgegrenzten räumlichen Geltungsbereichs durchzuführen (vgl. Kap.6.10.1).

Aufgrund der für den Ausbau des Kreisverkehrsplatzes (vgl. Kap. 6.8) erforderlichen Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgt in Teilbereichen eine Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 11/7-3 (vgl. **Abbildung 2**). Erfasst werden Teilflächen der schon bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Waldstraße, öffentliche Grünflächen westlich und östlich des Anschlusspunktes der Waldstraße an die Kreisstraße sowie eine kleine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenauslassbauwerk“. Die tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen allerdings schon heute nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.11/7-3. So zweigt beispielsweise schon heute ein Fuß- und Radweg von der Waldstraße in einem Bogen auf die Kreisstraße.

**Abbildung 2: Überlagerung mit Bebauungsplan Nr. 11/7-3**



Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 11/13 treten die in dem Bebauungsplan Nr. 11/7-3 getroffenen Festsetzungen außer Kraft, soweit sie vom räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfasst werden.

## 1.2 Verfahrensübersicht

Die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erforderlichen förmlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 sind **Abbildung 3** dokumentiert.

### → Vorentwurf 2017

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11/13 „Pointäcker Süd“ (Stand 10.10.2017), der Gegenstand des frühzeitigen förmlichen Beteiligungsverfahrens war, wurde mit Blick auf die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Forchheim sowie einiger im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen, sowohl in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht, überarbeitet.

### → Entwurf 2018

Eine der wichtigsten Änderung gegenüber der Vorentwurfsfassung stellt die Ausgestaltung der Zufahrt von der Baiersdorfer Straße in das Plangebiet dar. Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Forchheim soll der hierfür auszubauende Knotenpunkt in Höhe des bestehenden Kreuzungspunktes Baiersdorfer Straße/Waldstraße in Form eines Kreisverkehrsplatzes ausgestaltet und so groß dimensioniert werden, dass er auch das Verkehrsaufkommen der mittel- bis langfristig geplanten weiteren Wohnbauflächen „Pointäcker Nord“, das unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebiets „Pointäcker Süd“ geplant ist, aufnehmen kann. Dies gilt auch für die, in der Planzeichnung mit Planstraße A bezeichnete, neu herzustellende äußere Erschließungsstraße. Bei ihrer Dimensionierung soll darüber hinaus die bisherige Funktion des Wirtschaftsweges als wichtiger Radweg Berücksichtigung finden.

Diese Entwicklungsvorstellungen der Stadt führten dazu, dass der räumliche Geltungsbereich zum Ausbau des Kreisverkehrsplatzes im Südosten gegenüber dem Geltungsbereich des Vorentwurfs vergrößert werden musste (vgl. **Kap.1.1**). Auch das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept musste mit Blick auf diese Vorgaben überarbeitet werden. Aufgrund der vorgesehenen Ausgestaltung der Planstraße A und der damit verbundenen Verbreiterung der Trasse erfolgte eine geringfügige Verschiebung der westlichen Bebauung nach Osten. Das städtebauliche Konzept musste außerdem im Hinblick auf die zur Baiersdorfer Straße von Bebauung freizuhalten Fläche angepasst werden, mit der Folge, dass ein Baugrundstück im Südosten entfallen musste. Dafür wurde über eine öffentliche Grünfläche eine attraktive Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer ins Plangebiet geschaffen. Darüber hinaus wurde die öffentliche Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand vergrößert. Mit Blick auf die Ausbildung eines Platzbereiches um das „Gesundheitshaus“ und die dort geplanten Nutzungen erfolgte die Ausweisung einer zusätzlichen Stellplatzfläche nördlich des Quartiersplatzes. Die Vergrößerung der Grünfläche und die Bereitstellung von Stellplätzen führten allerdings zum Wegfall zweier bisher für eine Doppelhausbebauung vorgesehener Baugrundstücke.

Seitens der Öffentlichkeit wurde bezüglich der unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließende Einzel- und Doppelhausbebauung anregt, eine Wandhöhe von 7 m zuzulassen und auch mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung einzuräumen. Dem wurde Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt sowie der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgetragenen Anregungen wurden neben den zeichnerischen Anpassungen auch die textlichen Festsetzungen entsprechend überarbeitet. Dies betrifft neben den bereits angeführten Änderungen insbesondere folgende Regelungen:

- Hälfelige Anrechnung der Versiegelung von wasserdurchlässigen Zuwegungen, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nur dann, wenn sie einen Abflussbeiwert von höchstens 0,5 aufweisen.
- Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen von 0,7 auf 0,8.
- Aufnahme einer GFZ zur Gewährleistung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.
- Unterbringung von Stellplätzen für das Gesundheitshauses östlich des Quartiersplatzes sowie Bereitstellung eines öffentlichen Parkplatzes nördlich des Quartiersplatzes.
- Regelungen zu den Abstandsflächen in Bezug auf die Bebauung der Teilflächen WA3 (Geförderter Wohnungsbau), WA4 (Gesundheitshaus) und WA5 (Reihenhausbebauung) sowie auf die zu errichtenden Garagen für die Teilflächen WA1 und WA5.
- Klarstellung zu den Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone.
- Ausschluss von direkten Ein- und Ausfahrten auf die Baiersdorfer Straße.
- Aufnahme von Sichtfeldern.
- Aufnahme von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit: Fußweg von der Baiersdorfer Straße durch die Teilfläche WA8 zur Planstraße B sowie innerhalb der Teilfläche WA5 zur öffentlichen Grünfläche.
- Klarstellende Formulierung der schallschutzbezogenen Festsetzungen nach Anpassung des schalltechnischen Gutachtens an das neue städtebauliche Konzept.
- Anpassung der Anpflanzungsfestsetzungen für die privaten und öffentlichen Grundstückflächen; Festsetzung von Einzelbäumen nur dort, wo es städtebaulich begründet ist.
- Aufnahme einer Flachdachbegrünung auch für Garagen.
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung für rückwärtigen Seiten von Garagen innerhalb in der Teilflächen WA1 und WA5.
- Konkretisierung der Maßnahmen innerhalb der Retentionsflächen am südlichen Rand des Plangebietes.
- Konkretisierung der Festsetzungen zum planexternen Ausgleich.
- Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
- Anpassung der örtlichen Vorschriften zur Dachgestaltung: ausschließlich Flachdach für WA1 bis WA 5 und WA8, Flachdach und Satteldach bis 20° für WA6 und WA7, keine Verwendung von unbeschichtetem Zink, Kupfer und Blei als Dacheindeckung.

Darüber wurden vor allem mit Blick auf die vorgetragenen Anregungen die Hinweise und Empfehlungen bezüglich der Bodendenkmäler, des Baugrunds, des Bodenschutzes, der Stellplatzsatzung sowie der Feuerwehr und dem Rettungsdienst ergänzt.

Die so überarbeitete Fassung des Bebauungsplans wurde am 08.05.2018 gebilligt, sodass anschließend die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden konnte.

## →Entwurf II (erneute Auslegung) 2021

Die im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens zum Entwurf vorgetragenen Stellungnahmen haben zunächst keine materiellen Änderungen erfordert. Allerdings standen vor allem noch Fragen zum Hochwasserschutz im Raum, die eine Fortführung des Verfahrens nicht ermöglichte. Zwischenzeitlich konnten in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine Problemlösung herbeigeführt werden (vgl. Kap. 4.6). So wird nunmehr durch ein bedingtes Baurecht sichergestellt, dass bauliche und sonstige Nutzungen innerhalb des festgesetzten Baugebiets erst nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für das im Südosten des Stadtteils Kersbach seitens der Stadt Forchheim zu errichtende Hochwasserrückhaltebecken zulässig sind (vgl. Kap. 6.11). Darüber wurden Erläuterungen hinsichtlich zu ergreifender Maßnahmen zum Schutz vor drückendem Grundwasser, lokalen Überflutungen ausgehend von lokalen Starkniederschlägen sowie zum Schutz vor Überflutungen durch Rückstau aus dem Kanalnetz aufgenommen.

Überarbeitet wurde weiterhin in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden die Ausgestaltung des Kreisverkehrsplatzes, die letzten Endes wiederum eine geringfügige Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches erfordert hat.

Neu in den Bebauungsplan aufgenommen ist eine Fläche für Versorgungsanlagen im Norden des Gebiets, zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der öffentlichen Spiel- und Erholungsfläche. Nach intensiver Abstimmung mit den Stadtwerken Forchheim wurde ein neues Energiekonzept entwickelt. Danach soll die Energieversorgung des Plangebiets „Pointäcker Süd“ über eine Heizzentrale in Form eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks erfolgen (vgl. Kap 6.9.1).

Die Aufnahme der Fläche für Versorgungsanlagen hat eine Verkleinerung der nördlichen Grünfläche nach sich gezogen.

Nach Zielsetzung der Stadt Forchheim, soll das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichst exakt umgesetzt werden. Aus diesem Grund verlaufen wie schon bisher die Baugrenzen, durch die die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt wird, nur mit einem kleinen Spielraum um die im städtebaulichen Konzept dargestellten Baukörper. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gegenüber der Entwurfsfassung aus 2018, wie dem PLUA am 10.11.2020 vorgestellt, lediglich im Bereich des geplanten Gesundheitshauses geändert. Danach soll das Gesundheitshaus um einen eingeschossigen Anbau Richtung Westen erweitert werden, um die Kinderbetreuungseinrichtung möglichst eingeschossig unterzubringen zu können.

Die restriktive Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche muss bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zwar in Bezug auf die zulässige Grundfläche Berücksichtigung finden, da es vorliegend nicht möglich ist, lediglich die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenzen festzusetzen. Dies liegt vorliegend insbesondere darin begründet, dass sich die dort angegebenen Verhältniszahlen auf das jeweilige Baugrundstück beziehen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht feststehen und auch nicht festgesetzt werden können. Aus diesem Grund wurden die textlichen Festsetzungen an die Größen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen angepasst (vgl. Kap. 6.2).

Die Fassung des Bebauungsplans (Entwurf II Stand: 09.02.2021) ist Gegenstand der erneuten Auslegung gemäß § 4 Abs. 3a BauGB.

### → Endfassung

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange abermals Stellungnahmen abgegeben, die insbesondere zur Aufnahme von ergänzenden allgemeinen Ausführungen in den Hinweisen und Empfehlungen geführt haben und zwar im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz, der Niederschlagswasserversicherung, den CEF-Maßnahmen, der Artenliste für Anpflanzungen sowie dem Umgang mit Boden bei Erd- und Tiefbauarbeiten. Darüber hinaus erfolgt eine Änderung der textlichen Festsetzung dahingehend, dass für die Teilflächen WA6 und WA7 die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung aufgegeben wurde. Im Übrigen entfällt der in der Planzeichnung im Bereich des Anschlusses des Wirtschaftswegs an die Planstraße A angegebene Ein- und Ausfahrtsbereich. Da durch die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ der Anschluss für den landwirtschaftlichen Verkehr sichergestellt ist, sind weitere Regelungen nicht erforderlich. Es handelt hierbei nur um eine redaktionelle Anpassung. Schon in der Begründungs-Stand: Entwurf II wurde dargelegt, dass von der Planstraße A lediglich eine Ein- und Ausfahrt auf landwirtschaftliche Flächen vorgesehen ist. Der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzend zu den Bodengutachten (01, 02 und 04), die sich mit dem Baugrund innerhalb des neu zu entwickelnden Baugebiets befassen, noch das Gutachten 03 beigefügt. Dieses betrifft ausschließlich den Bodenaufbau im Bereich der Baiersdorfer Straße und war daher bislang nicht beigefügt. Das Gutachten ist insoweit nur für die straßenbautechnische Ausbauplanung von Bedeutung, und zwar einerseits mit Blick auf den Aufbau und Ausbauzustand der neuen Straße und andererseits für die abfallrechtliche Einstufung für den Rückbau der Bestandsstraße

Die insoweit vorgenommenen Ergänzungen und Änderungen gegenüber der Fassung des Entwurfs II des Bebauungsplans sind entsprechend kenntlich gemacht und damit sie für jeden nachvollziehbar sind.

### Abbildung 3: Verfahrensschritte - Übersicht

Verfahrensschritte	Datum
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11/13 unter der Bezeichnung "Pointäcker Süd" im Stadtteil Kersbach	am 23.05.2017
Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 09.06.2017
Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 11/13 - bestehend aus der Planzeichnung einschließlich Begründung mit Anlagen und Beschluss zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim	am 10.10.2017
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 19.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	in der Zeit vom 22.01.2018 bis 22.02.2018

Verfahrensschritte	Datum
Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, einschließlich der Abfrage zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	mit Schreiben vom 15.01.2018
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 11/13 - bestehend aus der Planzeichnung einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Anlagen durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim	am 08.05.2018
Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am 06.07.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB	in der Zeit vom 16.07.2018 bis 17.08.2018
Unterrichtung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 09.07.2018
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigung des neuen Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 11/13 - bestehend aus der Planzeichnung einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Anlagen durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim	am 09.02.2021
Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	am 05.03.2021
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021
Unterrichtung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 11.03.2021 bzw. Mail vom 12.03.2021

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 stellen - jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung dar:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598).
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

Darüber hinaus sind vor allem folgende Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften - ebenfalls **zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung** - von Bedeutung:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, ber. S. 130), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Fassung vom 5. Oktober 1981 (BayRS V S. 731), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 683).

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199).

Die in der Begründung angeführten Gesetze und Verordnungen des Bundes sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu finden unter: [www.bundesrecht.juris.de](http://www.bundesrecht.juris.de).

Die Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften des Freistaates Bayern sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung abzurufen unter: <http://www.gesetze-bayern.de/>.

## 2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Stadt Forchheim besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum der unterschiedlichsten Wohnformen, die nicht über eine Realisierung von Bauvorhaben in Baulücken innerhalb von bereits förmlich durch Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebieten bzw. im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB befriedigt werden kann. Die Bereitstellung von neuen Baugrundstücken durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ist insoweit erforderlich. Der kurz- bis mittelfristige Bedarf an Wohnbauland wurde im Rahmen des „Fachplan Wohnen“<sup>1</sup> ermittelt, der im Vorfeld der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Forchheim erarbeitet wurde.

Im Rahmen dieses Fachbeitrags wurde ausgehend von einer Wohnungsmarktanalyse, einer Analyse der Bevölkerungsstruktur und vor allem einer gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose der Wohnbaulandbedarf bis ins Jahr 2030 ermittelt. Nicht nur aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses, der Zunahme der Lebenserwartungen, des steigenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf sondern auch aufgrund der veränderten Nachfragen an Haushaltsgrößen wird die Nachfrage an Wohnraum weiter steigen lassen. So wurde im Rahmen des „Fachplan Wohnen“ bis ins Jahr 2030 in Abhängigkeit der drei zugrunde gelegten Prognose-Szenarien ein Bedarf zwischen 1.360 und 3.670 Wohneinheiten ermittelt (vgl. [Abbildung 4](#)). Dies bedeutet ein Bedarf von mindestens 85 und maximal 230 neuen Wohneinheiten pro Jahr. Der sich hieraus ergebende konkrete Bauflächenbedarf ist natürlich abhängig von der Bebauungsdichte. So erfordert eine freistehende Einfamilienhausbebauung einen deutlich höheren Flächenbedarf für die Unterbringung der Wohneinheiten, als ein verdichteter Geschosswohnungsbau.

Gemäß dem Baulückenkataster der Stadt Forchheim, in dem die freien bzw. unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen erfasst sind, standen im Jahr 2015 noch 384 Baulücken zur Verfügung, von denen jedoch nur etwa 20 % tatsächlich verfügbar waren. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Flächenpotenziale verbleibt immer noch ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen, die in Forchheim insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung sowie durch die Umnutzung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslagen gedeckt werden soll. Zusätzlich ist aber auch die Inanspruchnahme von bislang noch naturnahen Flächen des Außenbereichs erforderlich, um ein den Wohnraumbedarf befriedigen zu können.

---

<sup>1</sup> vgl. <http://www.forchheim.de/content/fachplan-wohnen>, letzter Zugriff 19.01.2021

Der Stadtteil Kersbach gilt, nicht zuletzt aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrsnetzes sowie einer guten sozialen Grundstruktur, als begehrter Wohnstandort im Grünen. Dem entsprechend sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim im Stadtteil Kersbach bereits Entwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Nutzung durch die Darstellung von Wohnbauflächen enthalten (vgl. Kap. 4.2). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 soll nunmehr - in Übereinstimmung mit den Ergebnissen des „Fachplan Wohnen“ - ein erster Schritt zur Umsetzung der bereits durch den Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachten Entwicklungsabsichten in Angriff genommen werden.

**Abbildung 4: Wohnbauflächenbedarf**

Baulandverbrauch nach Szenarien, Berücksichtigung der Baulückenaktivierung			
Variante	V 0, Nullprognose	V 1, Trendprognose	V 35, Zielprognose
Einwohnerzahl 2030	31.200	31.800	35.000
Bedarf an neuen Wohneinheiten 2015-2030 gesamt und ...	+ 1.360	+ 1.910	+3.670
... pro Jahr	+ 85	+ 120	+ 230
Baulandverbrauch je WE	Baulandverbrauch in der Summe		
100m <sup>2</sup> /WE (Geschossbauweise)	9 ha	14 ha	32 ha
300m <sup>2</sup> /WE (Reihenhausbauweise)	36 ha	52 ha	105 ha
600m <sup>2</sup> /WE (freistehende Einfamilienhausbauweise)	77 ha	110 ha	215 ha

**Tabelle 11: Baulandverbrauch nach Szenarien, mit Berücksichtigung der Baulückenaktivierung**

Quelle: Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Forchheim, „Fachplan Wohnen“, Stand: 13. Juli 2016

Entsprechend dem „Fachplan Wohnen“ ist für **die künftigen Baugebiete im Idealfall** folgende Mischung anzustreben:

- 25 % der Fläche für freistehende Einzelhäuser,
- 20 % der Fläche für Doppelhäuser,
- 15 % der Fläche für Reihenhäuser und
- 40 % der Fläche für Mehrfamilienhäuser.

Da im Einzelfall beispielsweise aufgrund der Lage und der topographischen Gegebenheiten, der Grundstückszuschnitte oder der Erschließungssituation das Mischungsverhältnis nicht eingehalten werden kann, handelt es sich – wie auch im „Fachplan Wohnen“ ausgeführt wird - bei den Prozentangaben nicht um zwingend einzuhaltende, sondern um **anzustrebende** Werte.

Für das neue Baugebiet „Pointäcker Süd“ bedeutet dies, dass ein entsprechend differenziertes Angebot an Wohnraum unter Berücksichtigung der Vorgaben der „Forchheimer Mischung“ be-

reitzustellen ist.

Entsprechend dem Wohnraummodell der Stadt Forchheim ist weiterhin sicherzustellen, dass ca. 30 % der neu entstehenden Geschossflächen als geförderter Wohnraum zu realisieren ist, da ein ausreichender und angemessener Wohnraum für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung bereitgestellt werden soll.

**Zu Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklungsabsichten ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.**

### **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Oberziele, wonach die Gemeinden mit der Aufstellung von Bauleitplänen

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen,
- eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung, geschützt und entwickelt werden sollen und
- ein Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und das Ortsbildes geleistet werden soll,

werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.11/13 insbesondere folgende Ziele verfolgt:

#### **▪ Bereitstellung Flächen für eine Wohnnutzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohngebäude auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden, um der hohen Nachfrage an Wohnungen in der Stadt Forchheim Rechnung tragen zu können. Zudem soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden, dass im Plangebiet unterschiedliche Wohnformen entsprechend der „Forchheimer Mischung“ realisiert und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden.

#### **▪ Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt südwestlich der bebauten Ortslage von Kersbach und rückt im Hinblick darauf an die westlich von Kersbach in Nord-Süd-Richtung nebeneinander verlaufenden Trassen der Bundesautobahn und der Eisenbahn heran. Wie schon im Vorfeld der Planung festgestellt wurde, besteht insbesondere aufgrund dieser Verkehrsstrassen eine Vorbelastung in Form von Schallmissionen. Im Hinblick darauf ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Ausrichtung und Höhe der Gebäude sowie sonstiger geeigneter technischer Maßnahmen am Gebäude sicherzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Ge-

sundheit nicht zu befürchten sind.

#### ▪ Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils

Die für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche schließt sich unmittelbar an das alte Ortszentrum von Kersbach an. Im Hinblick darauf erfolgt im Zuge der Realisierung der Planung eine Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils. Entsprechend dem, der Planung zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 5.2) sollen im Plangebiet neben etwa 191 neuen Wohneinheiten auch ein „Gesundheitszentrum“ entstehen, das neben einem kleinen Seniorenwohn- und pflegeheim, vor allem einen Kindergarten, einschließlich Kindertagesstätte, möglichst auch eine Apotheke und auch eine ärztliche Versorgung beherbergen soll. Daneben ist auch die Unterbringung eines kleinen Ladens oder einer Bäckerei zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner denkbar und wünschenswert für die Belebung des neuen Quartiers. Fuß- und Radwegeverbindungen sollen ein Zusammenwachsen des Neubaugebiets mit dem Bestandsgebiet von Kersbach unterstützen.

Die Entwicklung des neuen Wohngebiets stellt einen ersten Schritt zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Forchheim für den Stadtteil Kersbach dar. Wie den Darstellungen des Flächennutzungsplans (vgl. Kap. 4.2) und auch dem „Fachplan Wohnen“ (vgl. Kap. 4.4) zu entnehmen ist, sollen am westlichen Ortsrand von Kersbach unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11/13, noch weitere Wohngebiete entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 wird insoweit ein erster Schritt zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan verankerten städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Kersbach geleistet.

#### ▪ Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Vor allem entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll im Rahmen der Umsetzung der Planung ein Ortsrand durch eine attraktive Ortsrandbebauung ausgebildet werden. Durch unterschiedliche Bauformen wird dabei ein harmonischer Übergang von der bestehenden angrenzenden Einzelhausbebauung sichergestellt. Eine intensive Durchgrünung des Plangebiets auf öffentlichen und privaten Flächen soll neben der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes, vor allem auch dem Klimaschutz und der Entwicklung von neuen Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt dienen.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

Aus der Gesetzesbestimmung über „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Allerdings hat sie dabei ihre Planungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen abzustimmen.

### 4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Dem entsprechend besteht zum einen Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Anpassungspflicht besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ausschließlich in Bezug auf die Ziele der Raumordnung. Bei Zielen der Raumordnung handelt es sich gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG<sup>2</sup> um "verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums."

Die für die Stadt Forchheim maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan "Region Oberfranken-West (Region 4)".

#### 4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern<sup>3</sup> legt gem. Art 19 BayLPlG<sup>4</sup> die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung des Staatsgebiets fest.

Das Landesentwicklungsprogramm beinhaltet zeichnerische und textliche Zielfestlegungen mit einem Begründungstext insbesondere die Einteilung des Staatsgebiets in Regionen, der zentralörtlichen Gliederung, zu Gebieten, die hinsichtlich ihrer Problemlage, ihres Ordnungsbedarfs und ihrer angestrebten Entwicklung einheitlich zu behandeln sind sowie zur Siedlungsstruktur, zum Verkehr, zur Wirtschaft (mit Land- und Forstwirtschaft), zur Energieversorgung, zum Sozialwesen, zur Gesundheit, Bildung, Kultur sowie zur Freiraumsicherung.

Wenngleich die Zielvorgaben des LEP in erster Linie für die nachgeordneten regionalen Planungsträger und Fachplanungsträger maßgeblich sind, die die landesplanerischen Rahmensetzungen mit eigenen Zielen oder Planungen in eigener Verantwortung ausfüllen sollen, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 zu prüfen, ob das LEP ggf. Zielvorgaben enthält, an die die Stadt ihre Bauleitplanung anzupassen hat. Im Hinblick darauf werden nachfolgend die für dieses Verfahren maßgeblichen räumlich und sachlich konkreten Ziele zusammengetragen.

Da in der Verordnung des LEP aus dem Jahr 2013 (kurz LEP 2013) in § 3 eine Übergangsregelung zu den Lärmschutzbereichen für die Flughäfen beinhaltet, die im Jahr 2018 ausläuft, gemäß § 3a

---

<sup>2</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

<sup>3</sup> Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-F), geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751).

<sup>4</sup> Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-F), zuletzt geändert durch 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675).

der Verordnung die Festlegung der Mittel- und Oberzentren fortzuschreiben ist und zudem aus dem sog. 25-Punkte-Programm „Bayern Heimat 2020“ Maßnahmen in den LEP zu integrieren sind, wurde ein Verfahren zur Teilfortschreibung des LEP 2013 eingeleitet. Dieses Verfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. In seiner Sitzung am 20.02.2018 hat der Ministerialrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche abschließend beschlossen. Nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 01.03.2018 ist die LEP-Teiländerung in Kraft getreten.

Die im Jahr 2019 beschlossene LEP-Teilfortschreibung, die zum 01. Januar 2020 in Kraft getreten ist, betrifft ausschließlich den Bereich „Riedberger Horn“ in Anhang 3, Alpenplan, Blatt 1. Diese Fortschreibung hat damit keine Bedeutung für die Kreisstadt Forchheim.

#### ▪ **Zentralörtliche Gliederung**

Durch die LEP-Teilfortschreibung im Jahr 2018 (kurz LEP-T 2018) sind Änderungen bezüglich der zentralörtlichen Gliederung vorgenommen worden, v.a. um flächendeckend eine Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen sowie mit Arbeitsplätzen in zumutbarer Entfernung zu garantieren. So erfolgt zum einen eine Neufestlegung einzelner Mittel- und Oberzentren. Darüber hinaus treten ergänzend zu den bisherigen Stufen der Grund-, Mittel- und Oberzentren die „Regionalzentren“ und die "Metropolen" hinzu (vgl. Ziel 2.1.2).

**Entsprechend dem LEP T-2017 kommt der Stadt Forchheim nunmehr die Funktion eines Oberzentrums zu.**

#### ▪ **Gebietskategorien**

Entsprechend den raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume werden im LEP folgende Gebietskategorien festgelegt (vgl. Ziel 2.2.1):

- Ländlicher Raum (Untergliedert in: allgemeiner ländlicher Raum und ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen) sowie
- Verdichtungsraum.

Darüber hinaus werden, unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum, Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (vgl. Ziel 2.2.3). Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (vgl. Ziel 2.2.4).

Die räumliche Abgrenzung dieser Gebietskategorien sowie der Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind in Anhang 2 des LEP fixiert (vgl. **Abbildung 5**).



stehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (vgl. Ziel 3.1). Dies soll v.a. zu einer **kompakten Siedlungsentwicklung** ("Stadt der kurzen Wege") beitragen sowie die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen sicherstellen. Ausnahmen sind dann möglich, wenn die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nicht zur Verfügung stehen (vgl. Ziel 3.2). In diesem Falle sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. Ziel 3.3).

**Ergebnis:**

**Mit Blick auf das mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 verfolgte Planungsziel bleibt festzuhalten, dass dieser Bebauungsplan an die im Landesentwicklungsprogramm Bayern formulierten Zielvorgaben angepasst ist.**

**Durch den „Fachplan Wohnen“ hat die Stadt Forchheim den Nachweis erbracht, dass gegenwärtig nicht in dem erforderlichen Umfang auf Innenentwicklungspotenziale zurückgegriffen werden kann, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. An diesem Ergebnis hat sich auch seither nichts geändert. Die Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlichen Flächen für die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke ist insoweit erforderlich. Durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarem Anschluss an die bebaute Ortslage von Kersbach wird dem der in Ziel 3.3 geforderten räumlichen Anbindung Rechnung getragen.**

**Auch dem Ziel der "Integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen" (Ziel 2.2.8) wird entsprochen. Der räumliche Geltungsbereich ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zudem liegt in räumlicher Nähe von weniger als 700 m der S-Bahnhaltepunkt Bahnhof „Kersbach“. Daneben kann auch auf mehrere fußläufig erreichbare Buslinien zurückgegriffen werden, die eine Verbindung nach Forchheim bieten. Darüber fährt auch eine unmittelbar den S-Bahnhof Kersbach an.**

#### **4.1.2 Regionalplan "Region Oberfranken-West (Region 4)"**

Die Regionalpläne sind gem. Art. 21 BayLPIG aus dem Landesentwicklungsprogramm zu entwickeln. Im Hinblick darauf enthalten die Regionalpläne Festlegungen zur räumlichen Ordnung und Entwicklung für die jeweilige Region, die aus den Zielvorgaben des LEP abgeleitet sind. Die in den Regionalplänen enthaltenen Festlegungen werden gem. Art. 22 Abs. 1 Satz 2 BayLPIG als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Stadt Forchheim liegt entsprechend den Zielvorgaben des LEP innerhalb der Region 4 "Oberfranken-West", so dass die für sie maßgeblichen Ziele der Raumordnung in dem Regionalplan "Region Oberfranken West (Region 4)" (nachfolgend kurz: RPlan OW4) verankert sind<sup>5</sup>.

Eine Anpassung des Regionalplans an die Teilfortschreibung des LEP ist noch nicht erfolgt.

---

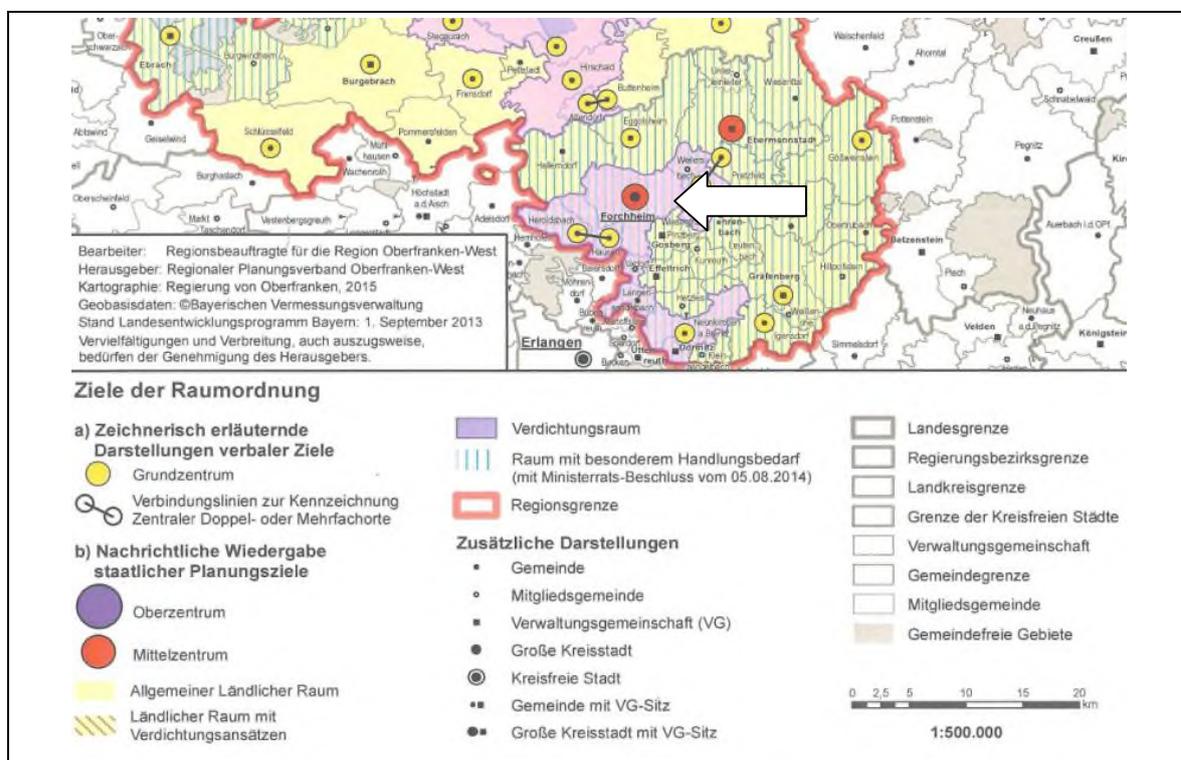
<sup>5</sup> Regionalplan "Region Oberfranken-West (Region 4)" vom 31. Mai 1988 (GVBl. S. 127, BayRS 230-1-11-U), Stand der letzten Änderung vom 03. Mai 2018 (FortSchreibung Ziel B 1.5.2 Trenngrün im Osten der Gemeinde Poxdorf).

### ▪ Raumstruktur und Zentrale Orte

Im RPlan OW4 kommt der Stadt Forchheim im System der zentralen Orte noch die Funktion eines Mittelzentrums zu. Sie liegt weiterhin im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Abbildung 6). Das Mittelzentrum Forchheim soll in seiner Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/ Erlangen und seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden (vgl. Ziel A V2.3.2 RPlan OW4).

**Bezüglich der Einstufung im System der zentralen Orte im RPlan OW4 ist zu berücksichtigen, dass diese nicht mehr gilt, da die Stadt Forchheim durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im Jahr 2018 als Oberzentrum eingestuft wurde (vgl. Kap. 4.1.1) und diese Einstufung maßgeblich ist.**

Abbildung 6: Raumstruktur - Karte 1 RPlan OW4 (Auszug)



Quelle: Regionalplan Region Oberfranken-West (4), Regionaler Planungsverband, Bamberg

### ▪ Siedlungswesen

Gemäß den unter B II des RPlan OW4 formulierten Zielvorgaben zum Siedlungswesen soll die Siedlungstätigkeit sich in der Regel im Rahmen einer **organischen Entwicklung** vollziehen. Dabei soll in den zentralen Orten, also auch in Forchheim, darauf hingewirkt werden, dass **ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden** (vgl. Ziel B II1.1 RPlan OW4). Dabei soll der **Landverbrauch** durch Siedlungstätigkeit durch die Inanspruchnahme von bereits ausgewiesenen Bauflächen, einer angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie durch flächensparende Siedlungsformen **geringgehalten** werden (vgl. Ziel B II 1.8 RPlan OW4).

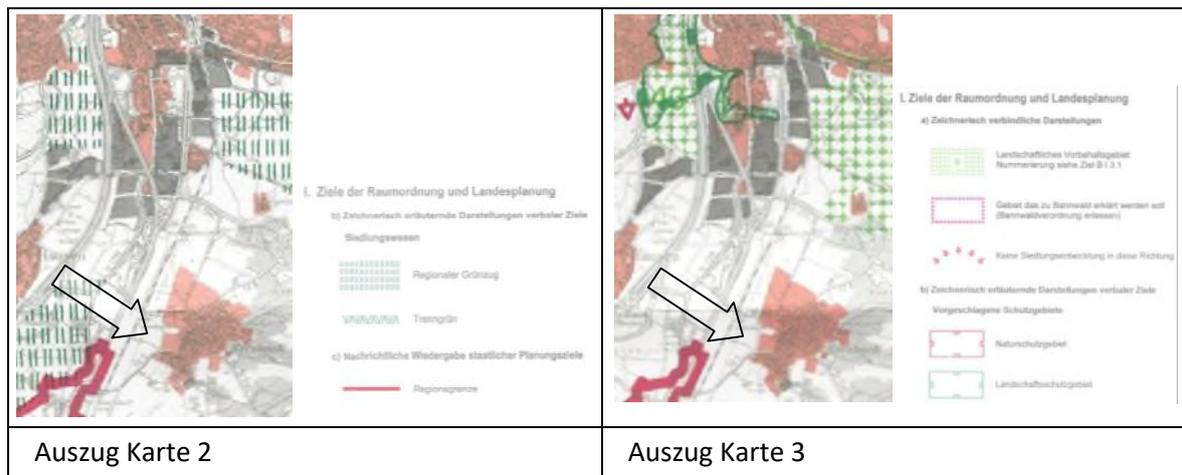
Die Siedlungsentwicklung soll weiterhin mit den Erfordernissen einer **günstigen Verkehrerschließung und -bedienung** durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Auf eine städtebauliche Verdichtung im Bereich der Haltestellen des **schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs** soll hingewirkt werden (vgl. Ziel B II 1.1.11 RPlan OW4).

Weiterhin soll in den zentralen Orten durch die Neuerrichtung von Wohnungen die Wohnungsver-sorgung verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von **kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung** hingewirkt werden (vgl. Ziel B II 2.1 RPlan OW4).

▪ **Natur und Landschaft**

Freiraumbezogene Zielvorgaben, die das Plangebiet betreffen, bestehen wie auch den Karten 2 und 3 des Plan OW2 zu entnehmen ist nicht (vgl. **Abbildung 7**). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/13 ist **als Siedlungsfläche dargestellt**. Er liegt weder innerhalb eines Regionalen Grünzugs noch wird Trenngrün beansprucht. Auch wird **kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet** (vgl. Ziel B I 3.1 RPlan OW4) erfasst. Schutzgebiete bestehen weder angrenzend noch im näheren Umfeld nicht.

**Abbildung 7: Karten 2 und 3 RPlan OW4 (Auszug)**



Quelle: Regionalplan Region Oberfranken-West (4), Regionaler Planungsverband, Bamberg

**Ergebnis:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 wird den im RPlan OW 4 formulierten Zielen der Raumordnung Rechnung getragen.

Mit der Umsetzung der Planung wird neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt, der den Anforderungen an die verkehrsgünstige Lage und dem Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz Rechnung trägt. Zudem werden keine Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen sind.

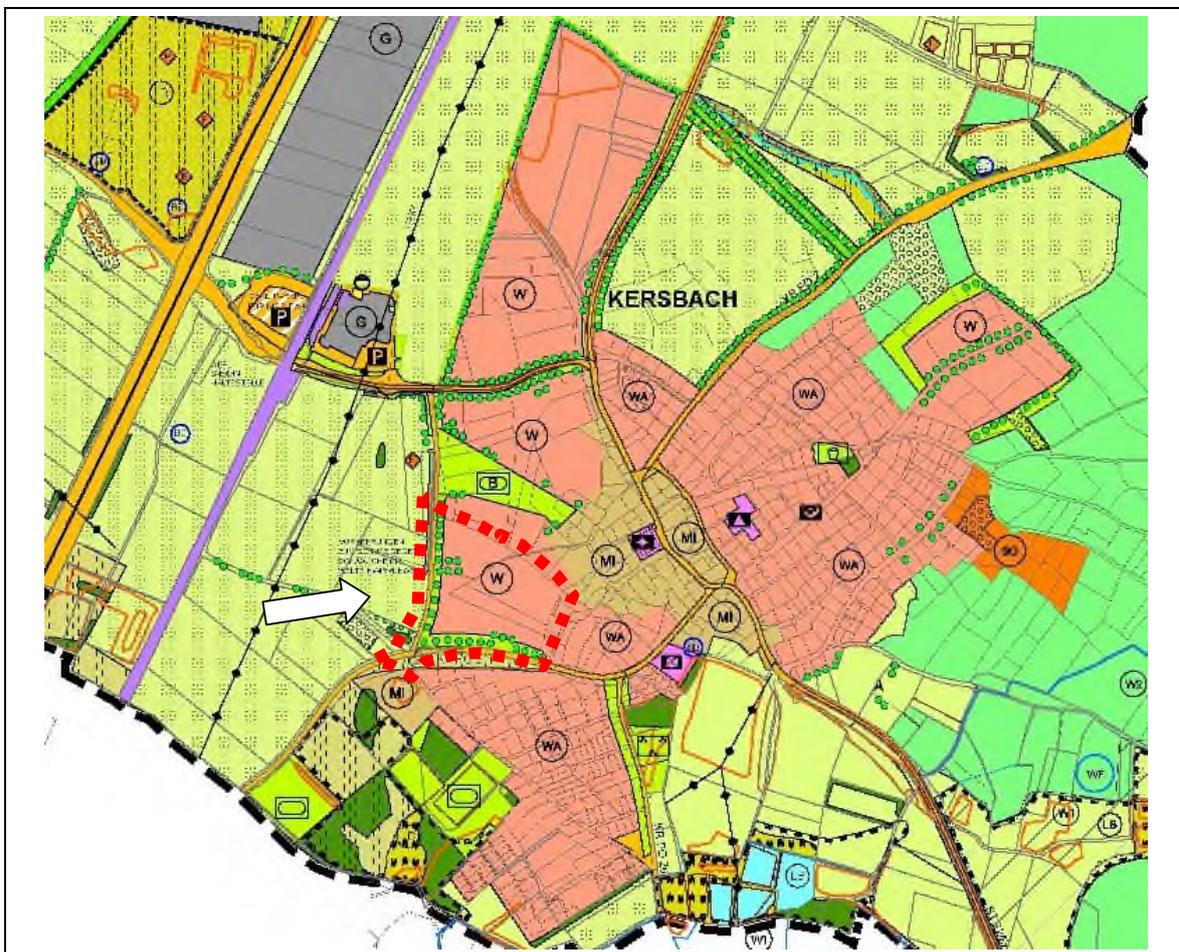
## 4.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs wird bestimmt, dass die einzelnen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Forchheim stammt aus dem Jahr 2003. Zwischenzeitlich sind zwar einige Teiländerungen vorgenommen worden, die jedoch nicht den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/13 betreffen.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche des Bebauungsplans Nr. 11/13 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim als **Wohnbaufläche** dargestellt (vgl. **Abbildung 8**).

**Abbildung 8: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Forchheim (Auszug)**  
mit Lokalisierung des Plangebiets



Eingehamrt wird das Plangebiet im Westen und im Süden durch die Darstellung einen **Grünstreifen** (Grünfläche), die in Überlagerung gebracht ist mit der Darstellung von Bäumen. Darüber hinaus ist auf der Planzeichnung der Hinweis enthalten, dass „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ erforderlich sind. Der das Plangebiet im Westen begrenzende Wirtschaftsweg ist bereits als Verkehrsfläche dargestellt. Daran schließen sich – außerhalb des Plangebiets - Flächen für die Landwirtschaft an. Richtung Norden bestehen noch weitere Entwick-

lungsflächen für eine wohnbauliche Nutzung, die vom Plangebiet durch eine öffentliche Grünfläche getrennt wird. Innerhalb der Grünfläche ist ein Symbol für Sportplatz enthalten.

In östlicher Richtung erstreckt sich zum einen Ortskern von Kersbach, der als gemischte Baufläche dargestellt ist sowie ein bereits bestehendes Wohngebiet, das entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt ist. Ein großes Wohnquartier erstreckt sich auch südlich des Plangebiets.

Im Bezug auf die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/13 erfassen Flächen wird im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (vgl. dort Kap. 5) dargelegt, dass Kersbach aufgrund des dortigen Flächenpotentials, der geringen Einschränkungen durch die landschaftlichen Gegebenheiten sowie der günstigen Lage zur S-Bahn den Schwerpunkt der künftigen Wohnbauentwicklung darstellt.

Die für die Entwicklung und Gestaltung der neuen Baugebiete angeführten Anmerkungen (Möglichkeit einer stufenweisen Realisierung, unterschiedlich große Einheiten, sparsame verkehrsberuhigte Erschließung, Umgang mit Niederschlagswasser, geringe Flächenversiegelung, Gliederung durch Begrünung, Schaffung der Voraussetzungen für Struktur- und Lebensraumvielfalt für Pflanzen und Tiere) sind in das städtebauliche und freiräumliche Konzepte eingeflossen und wurden schließlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt.

#### **Ergebnis:**

**Die in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans enthaltenen Darstellungen entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die die Realisierung von Wohnbauvorhaben (vgl. Kap. 2 und 3).**

**Dem in § 8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgebot wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (vgl. Kap. 6.1) vollumfänglich Rechnung getragen. Die Vorgaben zur Randeingrünung wurden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgesetzt (vgl. Kap. 6.10.3)**

#### **4.3 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne**

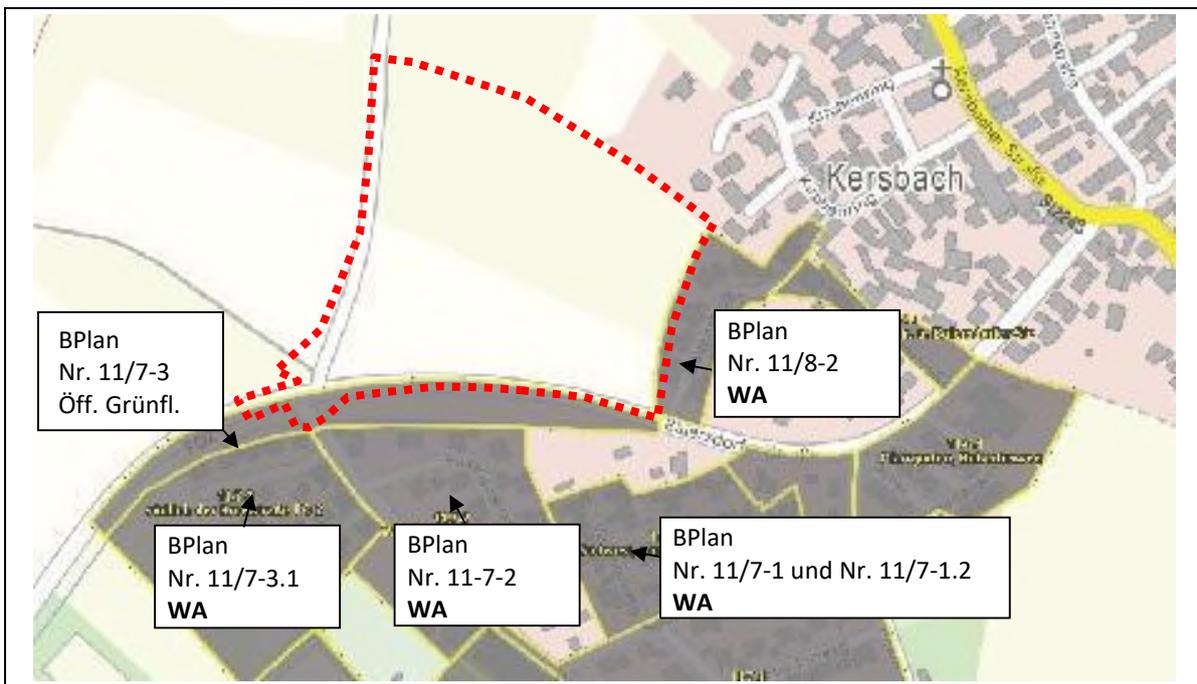
Für den Geltungsbereich Bebauungsplans Nr. 11/13 besteht, zumindest hinsichtlich der Flächen, die als Wohngebiet entwickelt werden sollen, bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan (vgl. [Abbildung 9](#)).

Wie aus dieser Abbildung entnommen werden kann, bestehen jedoch im unmittelbaren räumlichen Umfeld einige rechtsverbindliche Bebauungspläne, die – sofern sie eine bauliche Nutzung festsetzten – als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete festsetzen. So grenzt östlich an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 11/8-2 „Blütenstraße“ aus dem Jahr 1968 an, der als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet. Weitere Bebauungspläne liegen für die Flächen südlich der Baiersdorfer Straße vor. Anzuführen sind hier die Bebauungspläne Nr. 11/7-1, Nr. 11/7-1.2, Nr. 11/7-2, durch die allesamt neue Wohngebiete bereitgestellt wurden. Durch den Bebauungsplan Nr. 11/7-3 wurden eine öffentliche Grünfläche südlich der Baiersdorfer Straße und ein Mischgebiet festgesetzt. Letzteres wurde jedoch durch die Aufstellung des Bebauungs-

plans Nr. 11/7-3.1 in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Aufgrund des geplanten Kreisverkehrsplatzes erstreckt sich, wie oben bereits festgestellt (vgl. Kap.1.1 und Abbildung 2), der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/13 auf Flächen, die bereits vom Bebauungsplan Nr. 11/7-3 erfasst werden. Die einbezogenen Flächen sind im Bebauungsplan bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt bzw. als solche nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplan Nr. 11/7-3 nicht enthalten ist der bestehende Fuß- und Radweg, der von der Baidersdorfer Straße zu Waldstraße führt. Dieser verläuft über Flächen, die bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind.

**Abbildung 9: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne im räumlichen Umfeld mit Lokalisierung des Plangebiets**



Quelle: Grundlage:

[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl\\_bau&bgLayer=atkis&X=5505274.65&Y=4432560.98&zoom=12&catalogNodes=132&layers=26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f827d9aa9e](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&X=5505274.65&Y=4432560.98&zoom=12&catalogNodes=132&layers=26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f827d9aa9e), Zugriff am 19.12.2017

#### 4.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt Forchheim

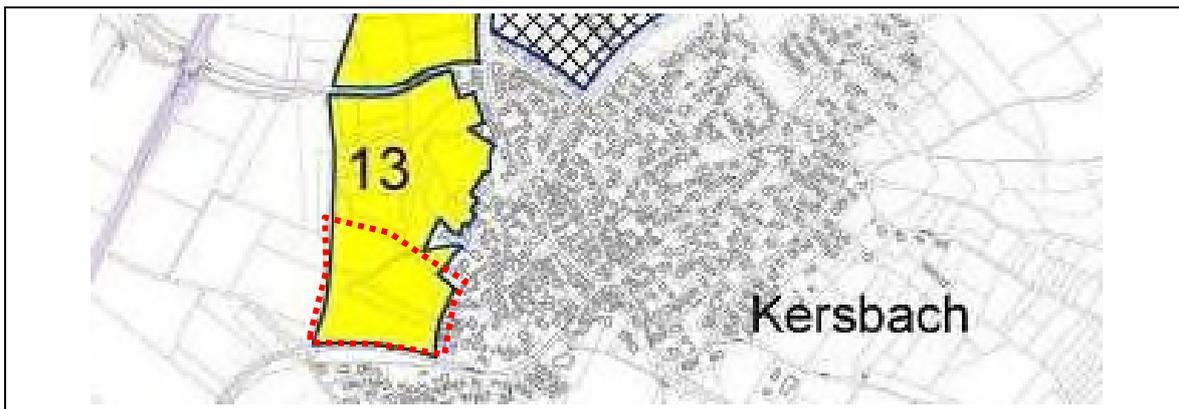
Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch "die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" zu berücksichtigen.

#### 4.4.1 Fachplan Wohnen

Als sonstige städtebauliche Planung ist vorliegend der bereits mehrfach erwähnte „**Fachplan Wohnen**“ vom 13. Juli 2016 von Bedeutung. Da bereits im Zusammenhang mit der Erläuterung der Ziele der Planung die maßgeblichen Inhalte dieses Fachbeitrags dargelegt wurden, wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die Ausführungen in **Kap. 3** verwiesen.

Die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/13 erfasste Fläche ist **Gegenstand der im Rahmen des „Fachplan Wohnen“ untersuchten Flächenpotenzialen**. Sie ist Bestandteil der Fläche Nr. 13 „Kersbach Pointäcker“, die sich östlich an die bebaute Ortslage von Kersbach anschließt und sich von der Baidersdorfer Straße im Süden bis zur Bahnhofstraße im Norden erstreckt und damit eine Gesamtgröße von 12 ha aufweist (vgl. **Abbildung 10**). Insbesondere aufgrund dem Erfordernis der Bereitstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen in diesem Gebiet wird im „Fachplan Wohnen“ davon ausgegangen, dass nur etwa 9 ha des Gesamtgebiets „Kersbach Pointäcker“ für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen werden (vgl. Kap. 6.1 im „Fachplan Wohnen“).

**Abbildung 10: Flächenpotenziale der Stadt Forchheim – Auszug Kersbach**  
mit Abgrenzung des BPlan Nr. 11/13



Quelle: Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Forchheim, „Fachplan Wohnen“, Stand: 13. Juli 2016

Entsprechend den im „Fachplan Wohnen“ verankerten Entwicklungsvorstellungen sollen im **Gesamtgebiet „Kersbach Pointäcker“** insgesamt etwa 34 Wohneinheiten (WE) in Einzelhäusern, 45 WE in Doppelhäusern, 40 WE in Reihenhäusern und schließlich 204 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bereitgestellt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist also sicherzustellen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten eine Umsetzung der „Forchheimer Mischung“ erfolgt. Es sind daher Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einzelhäuser zu realisieren und ein entsprechender Anteil an gefördertem Wohnraum bereitzustellen.

#### 4.4.2 Klimagutachten

Mit Blick auf die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Forchheim, die neben einer innerstädtischen Nachverdichtung auch die Bereitstellung von weiteren Baugebieten vorsieht, hat die Stadt das aus dem Jahr 1990 stammende Klimagutachten<sup>6</sup> überarbeiten und aktualisieren lassen, um die Belange des Klimaschutzes angemessen im Rahmen ihrer Bauleitplanung berücksichtigen zu können. In Bezug auf mögliche Auswirkung der Entwicklung des Wohngebiets „Pointäcker“ auf die Wirkung der horizontalen Luftaustauschverhältnisse bei Inversionswetterlagen wird schließlich festgestellt, dass *„keine bedeutende, bzw. eine durch lockere Bebauung vernachlässigbare, Beeinträchtigung lokalklimatisch bedeutsamer Flächen gesehen“* (vgl. Klimagutachten Kap. 7.2.25).

Konkret bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in dem Gutachten (vgl. dort Kap. 7.2.16 sowie in zusammengefasst auch im Umweltbericht vgl. dort Kap. 3.1) **verschiedene Maßnahmen empfohlen, die dazu beitragen sollen, dass Beeinträchtigungen des Kaltluftstroms des Talwindes der Regnitz minimiert werden.** Hierzu zählen insbesondere die Ausrichtung der Bebauung, die Einhaltung von ausreichenden Abstandsflächen zwischen den Gebäuden, die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen sowie die Herstellung von Versickerungsmulden zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Versorgung des Plangebiets mit Wärme über ein Blockheizkraftwerk. Die insoweit vorgeschlagenen Maßnahmen wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt. Anzuführen sind diesbezüglich zunächst die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Kap. 6.4), die nicht nur ausreichend große Abstände zwischen der Bebauung sicherstellen, sondern ebenso eine Durchlüftung in Nord-Süd-Richtung wie auch in Ost-West-Richtung. Im Übrigen tragen die stadtoökologischen Festsetzungen (vgl. Kap. 6.10) dazu bei, dass die Versiegelung vermieden wird. Auch wurden entsprechende Retentionsflächen mit Versickerungsmulden festgesetzt (vgl. Kap. 0). Zudem soll ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeversorgung realisiert werden (vgl. Kap. 6.9.1). **Eine Umsetzung der sich aus dem Klimagutachten ergebenden Anforderungen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf das Klima ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/13 erfolgt.**

#### 4.5 Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen, die sich aus den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz ergeben, wurde zum Bebauungsplan Nr. 11/13 ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“** zur vorlaufenden Prüfung der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach §§ 44 ff. BNatSchG erstellt (vgl. Anlage 6). Anders als bei der Eingriffsregelung ist der Artenschutz jedoch nicht auf der Ebene des Planvollzugs, also der konkreten Genehmigungsebene angesiedelt.

---

<sup>6</sup> Zusammenfassung der Überarbeitung des Klimagutachtens zur Entwicklungs- und Flächennutzungsplanung der Stadt Forchheim unter besonderen Berücksichtigung der horizontalen Luftaustauschverhältnisse und der bodennahen Kaltluftströme, Planungsgruppe Müller, Fronhausen, 02.02.2017, <https://www.forchheim.de/bauen-und-wohnen-planen/entwicklung-planung/gutachten-konzepte/klimagutachten/>, letzter Zugriff am 06.01.2021

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Angebotsbebauungsplans zwar ein städtebauliches Konzept vorliegt, das durch den Bebauungsplan umgesetzt werden soll, nicht aber das konkrete Einzelvorhaben, vor allem aber der Zeitpunkt der Umsetzung der Planung nicht feststeht, ist im Rahmen des Fachbeitrags insoweit im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob im Zuge der Umsetzung der Planung ein Vorhaben auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde. Angesprochen sind diesbezüglich Verstöße gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) oder das Zerstörungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Sind entsprechende Verstöße zu erwarten und können diese nicht durch geeignete Maßnahmen vermieden und vermindert werden, wäre die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich, da er nicht vollziehbar und damit unzulässig.

Gemäß der zum Bebauungsplan erstellten Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (kurz saP) liegen **keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse** vor. So kann durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkungen und CEF-Maßnahmen) eine mit dem Artenschutz konforme Vollziehung des Bebauungsplans erfolgen. Im Übrigen können auch negative Auswirkungen auf nicht streng geschützte Arten ausgeschlossen werden, da im räumlichen Umfeld des Plangebiets noch großflächig landwirtschaftliche Flächen als Nahrungshabitat zur Verfügung stehen.

Auf die Ausführungen unter **Kap. 6.10.4d** und im Umweltbericht (vgl. dort Kap. 3.4) wird verwiesen.

#### **4.6 Hochwasserschutz**

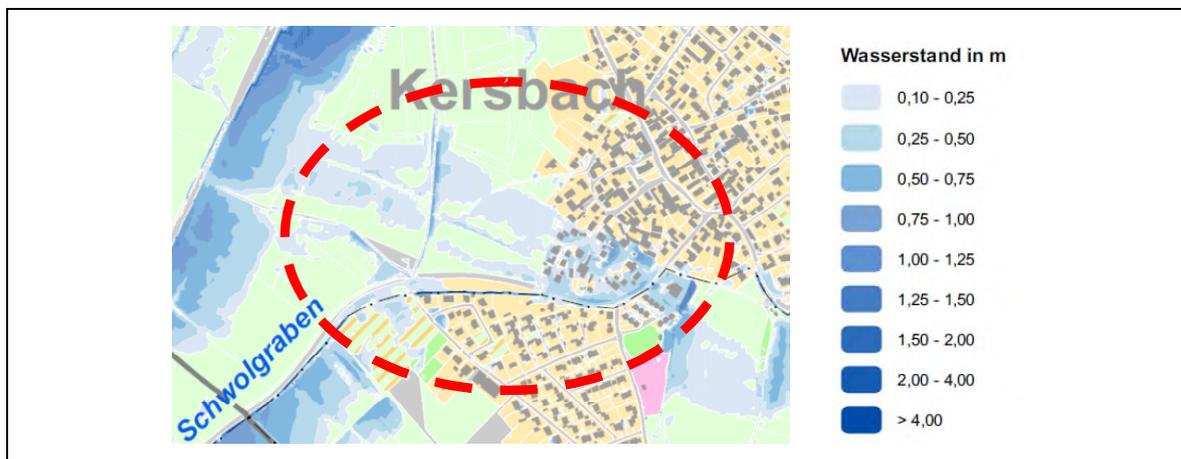
Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Dies bedeutet, dass eine Gemeinde ohne zwingende städtebauliche Gründe keine Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen kann, die in erheblichem Umfang durch Hochwasser gefährdet sind. Entsprechend strenge Vorgaben ergeben sich diesbezüglich aus § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). So ist gem. § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Dies gemäß § 78 Abs. 8 WHG gilt im Übrigen auch schon für nach § 76 Abs. 3 WHG ermittelte, in Kartenform dargestellte und vorläufig gesicherte Gebiete. Allerdings kann die zuständige Behörde (hier: Wasserrechtsamt Kronach) gem. § 78 Abs. 2 WHG ausnahmsweise die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen.

Ob ein Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, kann grundsätzlich den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten entnommen werden, die gem. § 74 WHG im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) durch das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) erarbeitet wurden. Danach liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans weder innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets gem. § 76 Abs. 3 WHG. Dies liegt darin begründet, dass ein Gewässer 1. oder 2. Ordnung weder durch noch in räumlicher Nähe des Plangebiets verläuft.

Allerdings besteht südlich der Baiersdorfer Straße der Schwolgraben, bei dem es sich um ein Gewässer 3. Ordnung handelt. Die Verpflichtung zum Ausbau und zur Unterhaltung im Allgemeinen liegt bei Gewässern 3. Ordnung bei den Gemeinden und nur im Einzelfall bei Wasser- und Bodenverbänden. Ob und inwieweit vom Schwolgraben für die Umgebung Hochwassergefahren ausgehen ist insoweit von der Stadt Forchheim zu ermitteln.

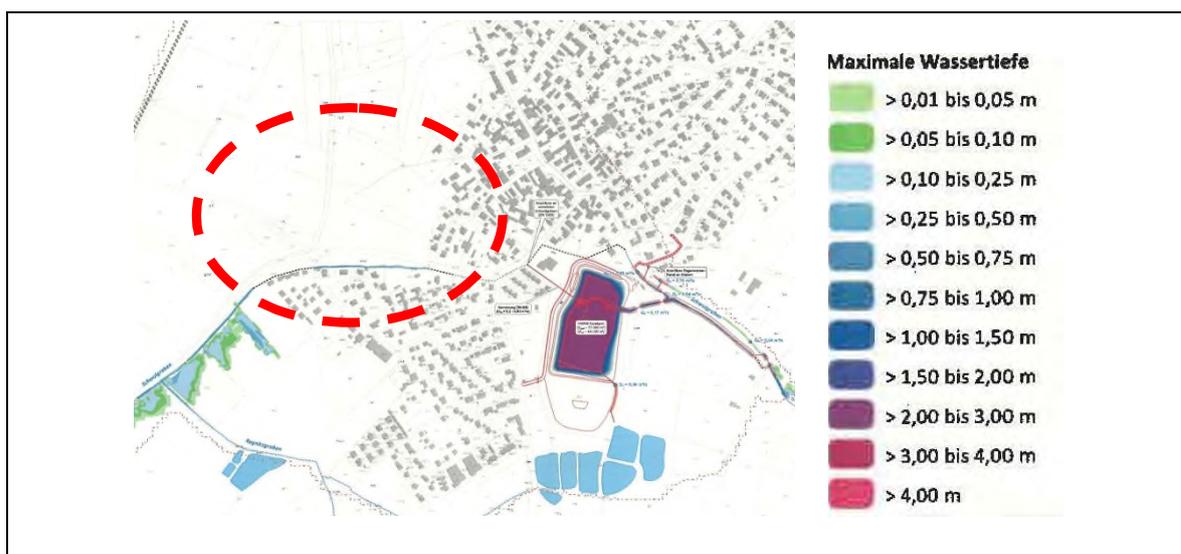
Bereits unmittelbar nach den Starkregenereignissen im Jahr 2007 wurde daher ein gemeindegebietsübergreifendes Hochwasserschutzkonzept (Auftraggeber AGV Mittlere Regnitz, Bubenreuth, Kersbach) in Auftrag gegeben, im Rahmen dessen auch der sonst unauffällige Schwolgraben betrachtet wurde, da er nicht nur in der bebauten Ortslage von Kersbach und auf Teilflächen des Plangebiets Überflutungen verursacht hat.

**Abbildung 11: Hochwasserschutzkonzept – Auszug Kersbach**  
mit Lokalisierung des BPlan Nr. 11/13



Quelle: Vorbeugender Hochwasserschutz AGV Mittlere Regnitz, Bubenreuth, Kersbach, Plan Berechnungsergebnisse HyDRO AS-2D **Überflutungsflächen Ereignis 21./22.07.2007**

**Keine Überschwemmung nach Bau des Hochwasserrückhaltebeckens:**



Quelle: 2-D-Modellierung Hochwasserrückhaltebecken Kersbach, Plan: Hochwassergefahrenkarte Lastfall: HQ<sub>100</sub>+15% (Zuflusswelle instationär), itwh Nürnberg, 13.10.2020

Im Rahmen dieses Konzeptes wurden die Überflutungsflächen aufgrund der Starkregenereignisse am 21. und 22. Juli 2007 berechnet. Wie dem dazu erstellten Plan entnommen werden kann (vgl. **Abbildung 11**) lagen die Überschwemmungen überwiegend bei einer Höhe von bis zu 0,25 m. Nur für wenige Flächen wurden Überschwemmungen bis zu 0,5 m berechnet.

Mit Blick auf die Starkregenereignisse und die Ergebnisse des Hochwasserschutzkonzeptes wurde seitens der Stadt Forchheim mit der Umsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz begonnen. Eine der Maßnahmen stellt die Herstellung eines Hochwasserrückhaltebeckens im Südosten der bebauten Ortslage von Kersbach dar. Die in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erstellte Planung des Regenrückhaltebeckens, die gegenwärtig zur Genehmigung vorliegt, sieht nun ein Rückhaltevolumen in Höhe von 51.000 cbm vor. Weiterhin ist der Umfluter für Extremereignisse nicht mehr vorgesehen. Der Drosselabfluss wird über einen neu zu errichtenden Kanal DN 800 an das bestehende Kanalnetz (Verrohrung des Schwolgrabens) angeschlossen. Wie auch aus der obigen Abbildung erkennbar ist, ist nach der Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens weder in der bereits bebauten Ortslage von Kersbach noch im Plangebiet mit Überschwemmungen zu rechnen. Dies wurde auch seitens des Wasserwirtschaftsamtes nach Prüfung der hydraulischen Nachweise mit Schreiben vom 20.01.2020 bestätigt. Weiterhin wurde festgestellt, dass nach der Umsetzung des Rückhaltebeckens weder weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz noch ein Retentionsraumausgleich erforderlich sind. Dies wurde im Rahmen zahlreicher weiterer Abstimmungstermine mit dem Wasserwirtschaftsamt im Jahr 2021 bestätigt.

Da die Entwicklung des Plangebiets nur möglich ist, wenn das Hochwasserrückhaltebecken tatsächlich realisiert wird, wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, durch die gewährleistet wird, dass eine bauliche oder sonstige Nutzung im festgesetzten Wohngebiet erst dann zulässig ist, wenn das Planfeststellungsverfahren für das Hochwasserrückhaltebecken abgeschlossen ist (vgl. hierzu **Kap. 6.11**).

Zwischenzeitlich ist nicht nur der erforderliche Grunderwerb für die Herstellung des Rückhaltebeckens erfolgt. Auch das erforderliche Planfeststellungsverfahren wurde eingeleitet. Nach aktuellem Stand der Planung sollte das Planfeststellungsverfahren im Laufe des Jahres 2021 abgeschlossen sein, sodass alsbald danach mit der Realisierung des Rückhaltebeckens begonnen werden kann.

Allerdings ist auch nach der Herstellung des Rückhaltebeckens nicht ausgeschlossen, dass Starkregenereignisse noch zu lokalen Überflutungen führen können, unabhängig von Überschwemmungen durch Gewässer. Auch mit dieser Thematik hat sich die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans befasst und vorsorgend Festsetzungen aufgenommen, die das Eindringen von Niederschlagswasser in Gebäude bei Starkregenereignissen vermeiden sollen. Dies betrifft konkret die Höhenlage des Erdgeschosses, die entsprechend den Festsetzungen mindestens 15 cm über der künftigen Straßenoberfläche liegen muss (vgl. **Kap. 6.2.2** und **Kap. 7.1.10~~7.1~~**).

## **5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE**

Der Bebauungsplan Nr. 11/13 der Stadt Forchheim erfasst eine Fläche von rund 5,09 ha. Für den Bebauungsplan wird von der in § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB verankerten Möglichkeit Gebrauch ge-

macht, den Eingriff auch an anderer Stelle als am Eingriffsort auszugleichen. So werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Fläche mit einer Größe von rund 16.225 qm Kompensationsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kap. 6.10.1).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen für das Plangebiet planungsrechtlich umgesetzt werden. Sie bilden künftig die Entscheidungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben auf den Grundstücksflächen im Plangebiet.

### 5.1 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und seiner Umgebung

Vom räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets werden bislang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnende Flächen erfasst. Sie werden landwirtschaftlich und zwar konkret als Acker bzw. Grünland genutzt, ebenso wie die Flächen westlich und nördlich des Bebauungsplangebiets (vgl. Abbildung 12). Innerhalb des Plangebiets bestehen nur sehr wenige Gehölzstrukturen und zwar ausschließlich am nördlichen Rand der Baiersdorfer Straße.

**Abbildung 12: Luftbild – Übersicht der Nutzungen im Plangebiet und im räumlichen Umfeld**



Quelle: BayernAtlas, <https://v.bayern.de/Mv2Wv>, letzter Zugriff am 07.09.2017

Das Orts- und Landschaftsbild prägende Baum- und Gehölzstrukturen sind ausschließlich außerhalb des Plangebiets festzustellen. Anzuführen ist diesbezüglich v.a. die am Rande des Plangebiets westlich des bestehenden Wirtschaftswegs verlaufende Baumreihe. Im Osten und Nordosten schließt sich an das Plangebiet die bebaute Ortslage von Kersbach an, die überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Auch südlich des Plangebiets schließt sich ein großes Wohngebiet an. Sowohl die im Osten als auch im Süden bestehende Bebauung ist geprägt durch eine ein bis zwei-

geschossige Bebauung. Als Dachform dominiert bei den Hauptanlagen das Satteldach.

Die Topographie im Plangebiet weist keine markante Geländemodellierung auf. Es ist beinahe eben. Die Geländehöhe liegt - entsprechend dem Höhenmodell im BayernAtlas - am Ostrand bei ca. 270,5 m über NHN und in Höhe des Wirtschaftswegs am westlichen Rand des Plangebiets bei ca. 268 m über NHN. Das Gelände fällt insoweit leicht von Ost nach West ab.

## 5.2 Städtebaulicher und freiräumlicher Entwurf

Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/13 stellt - neben den zum Bebauungsplan erstellen Fachbeiträgen (vgl. Kap. 5.3) - ein städtebaulicher Entwurf dar, auf dessen Grundlage schließlich der freiräumliche Entwurf erstellt wurde. (vgl. **Abbildung 13** und **Anlagen 1 und 2**).

**Abbildung 13: Freiräumlicher Entwurf**



Quelle: mahl gebhard konzepte (Stand 22.01.2021)

### ▪ Erschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende örtliche öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über

die Baiersdorfer Straße. Eine wichtige Vorgabe für die Anbindung des Plangebiets an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz stellt die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dar. Aus diesem Grund wird auf eine bestehende Zufahrt zu einem landwirtschaftlich genutzten Weg zurückgegriffen, der eine Verbindung bis zur Bahnhofstraße im Norden des Plangebiets herstellt. Diese liegt etwas versetzt zu dem südlichen Anschluss der Waldstraße an die Baiersdorfer Straße. Der Ausbau des Knotenpunktes, der in Form eines Kreisverkehrsplatzes erfolgen soll, ist so dimensioniert, dass auch das mittel- bis langfristig geplante Wohngebiet nördlich des Plangebiets über diesen Knotenpunkt erschlossen werden kann.

Die Trasse des bestehenden befestigten Feldweges dient auf der Gesamtlänge des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11/13 als äußere Erschließungsstraße. Um den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet und mittel- bis langfristig auch den Verkehr aus dem nördlich geplanten Wohngebiet aufnehmen zu können, ist diese äußere Erschließungsstraße entsprechend breit bemessen. Mit Ausnahme der für den Kreisverkehrsplatz erforderlichen Flächen stellt der östliche Rand des Wirtschaftsweges die äußere Grenze des Plangebiets dar. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Weges im weiteren Verlauf der äußeren Erschließungsstraße erfolgt für den Straßenausbau insoweit nicht.

Von dieser äußeren Erschließungsstraße (Planstraße A) führt ringförmig eine Haupterschließungsstraße (Planstraße B) durch das Neubaugebiet. Der Querschnitt und die Ausgestaltung der Ringstraße erfolgt entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Von der Ringstraße geht im Südosten eine kleine Stichstraße ab, die der Erschließung von vier Wohnbaugrundstücken dient.

Zur fußläufigen Anbindung des Plangebiets an die bebaute Ortslage wird eine bestehende Wegeverbindung aufgegriffen. So wird durch eine neue herzustellende Grünfläche nördlich des zentralen Platzbereiches ein Fuß- und Radweg führen, der an einen bestehenden anknüpft und so eine Verbindung zur Straße „An der Point“ und damit zum Ortskern ermöglicht. Von diesem Anknüpfungspunkt verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung durch das Wohngebiet bis zur Baiersdorfer Straße. Damit wird eine Verbindung zu dem Wohngebiet südlich der Baiersdorfer Straße hergestellt. Ein weiterer Anknüpfungspunkt an die bebaute Ortslage erfolgt zudem über einen Weg ganz im Südosten des Plangebiets, der wiederum durch eine öffentliche Grünfläche führt.

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim<sup>7</sup> erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Da im Rahmen der Aufstellung eines klassischen Angebotsbebauungsplans die nach seinen Festsetzungen zulässigen Vorhaben noch nicht konkret feststehen, kann zu diesem Zeitpunkt auch noch nicht abschließend die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ermittelt werden. Aus diesem Grund ist der Stellplatznachweis auch erst auf der Ebene der Baugenehmigung zu führen, da dann das konkrete Vorhaben bekannt ist und der Bedarf entsprechend der Stellplatzsatzung ermittelt werden kann.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen für die Reihenhausbebauung die erforderli-

---

<sup>7</sup> Satzung der Großen Kreisstadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen vom 11.02.2008, Amtsbl. Nr. 4 vom 15.02.2008, in der Fassung der 3. Änderung vom 23.12.2016, Amtsbl. Nr. 1/2 vom 20.01.2017

chen Stellplätze auf zwei Flächen am östlichen Rand der Reihenhausbebauung gebündelt werden, um die Fahrbewegungen im Plangebiet auf das erforderliche Maß zu beschränken. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser soll der überwiegende Teil der Stellplatzflächen in Tiefgaragen untergebracht werden, um die nicht bebauten Flächen möglichst einer Freiflächennutzung zuführen zu können. Für das „Gesundheitshaus“ ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie in der Tiefgarage vorgesehen. Öffentliche Stellplätze werden nicht nur im Bereich des Straßenraums entlang der Planstraße B bereitgestellt, sondern auch östlich und nördlich des Quartiersplatzes. Nach dem städtebaulichen Konzept können im Straßenraum mindestens 30 Besucherparkplätze untergebracht werden. Hinzu kommen weiter öffentliche Stellplätze auf ausgewiesenen Parkplätzen.

#### ▪ Nutzungsstruktur

Entsprechend dem Planungsziel der Stadt Forchheim soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans in erster Linie eine Wohnnutzung realisiert werden, um einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Forchheim zu leisten.

Da für das Gebiet entsprechend dem „Fachplan Wohnen“ die „Forchheimer Mischung“ (vgl. Kap. 2.) anzustreben ist, sind verschiedenen Wohnformen zu entwickeln, nämlich ca. 25 % freistehende Einzelhäuser, ca. 20 % Doppelhäuser, ca. 15 % Reihenhäuser sowie ca. 40 % Mehrfamilienhäuser. Dem entsprechend sieht das städtebauliche Konzept auch unterschiedlich Bauformen vor, und zwar 10 freistehende Einzelhäuser im Osten des Plangebiets, 3 Doppelhäuser (also 6 Doppelhaushälften) entlang der nordöstlichen Grenze, 3 Reihenhausergruppen mit jeweils 7 Reiheneinheiten im Zentrum des Gebietes und schließlich auch noch mehrere Mehrfamilienhäuser in denen zusammen ca. 154 Wohnungen - ein Teil davon als geförderter Wohnungsbau - realisiert werden sollen. Alles in allem könnten damit im Plangebiet unter Zugrundelegung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes etwa 191 Wohneinheiten realisiert werden. Bei einer wie im „Fachplan Wohnen“ angenommenen Bevölkerungsdichte von 2,5 Einwohner/Wohneinheit könnten nach der Realisierung der Planung etwa 478 neue Mitbürger in Kersbach zu verzeichnen sein.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung im Osten und Süden des Plangebiets schließt sich an den Bestand zunächst die aufgelockerte Bebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, an. Damit soll ein harmonischer Übergang von der bebauten Ortslage in das Neubaugebiet erreicht werden. Die neuen Einzel- und Doppelhäuser sollen sich hinsichtlich der Gebäudehöhe (Zweigeschossigkeit) und möglichst auch der Dachform (Satteldach) an der benachbarten Bestandsbebauung orientieren. Entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Forchheim sollen die Einzel- und Doppelhäuser weiterhin erst in einem Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straße zurückgesetzt errichtet werden dürfen, v.a. um sicherzustellen, dass ein ausreichend großer Freiraum zwischen der Bebauung und der öffentlichen Verkehrsfläche entsteht und zudem die Möglichkeit gegeben ist private Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

An die aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung schließt sich sodann eine Reihenhausbebauung an. Eingerahmt wird diese im Süden und im Westen durch eine Mehrfamilienhausbebauung. In Teilen der Mehrfamilienhäuser soll geförderter Wohnraum bereitgestellt werden. Durch die unterschiedlichen Bauformen kann Wohnraum bereitgestellt werden, der den unterschiedli-

chen Bedürfnissen und Anforderungen Rechnung trägt.

Die Mehrfamilienhäuser, die in der westlichen Hälfte des Plangebiets untergebracht sind, sollen eine klare Zäsur zwischen der Bebauung und der freien Landschaft bilden und so den Ortsrand von Kersbach abschließend definieren. Die drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets schirmen zudem die Schallimmissionen ab, die von der weiter westlich verlaufenden Autobahn und Eisenbahntrasse aber auch von der Baiersdorfer Straße auf das Plangebiet einwirken.

Ein sog. „Gesundheitszentrum“ bildet den Mittelpunkt des Plangebiets. Hier soll neben und in Ergänzung der Wohnnutzung v.a. auch die Möglichkeit der Unterbringung einer Kindertagesstätte, einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung, von Ärzten, einer Apotheke sowie sonstiger der Versorgung des Gebiets dienende Einrichtungen ermöglicht werden. Ein öffentlicher Platzbereich östlich des Gesundheitshauses soll als öffentlicher Aufenthaltsraum und Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten sowie einer attraktiven Bepflanzung gestaltet werden und damit zur Aufwertung und zur Belebung des Wohngebiets beitragen. Am Rande des Platzes sollen in die Platzgestaltung integriert öffentliche Stellplätze für das Gesundheitszentrum untergebracht werden.

Für die Kinder ist die Herstellung eines öffentlichen Spiel- und Erholungsbereich im Übergangsbereich von den Reihenhäusern und den Einfamilienhäusern vorgesehen. Im Hinblick darauf, dass nördlich des Bebauungsplangebiets mittel- bis langfristig ein weiteres Wohngebiet entwickelt werden soll, ist im städtebaulichen Konzept durch eine öffentliche Grünfläche ein möglicher Anknüpfungspunkt vorgesehen, um ein Zusammenwachsen der Gebiete zu ermöglichen. Auch dieser soll als öffentliche Spiel- und Aufenthaltsfläche ausgestaltet werden.

#### ▪ **Freiräumliches Konzept**

Das freiräumliche Konzept leitet sich von der bestehenden Landschaftsstruktur und den zukünftigen Anforderungen des Wohnstandortes an Erholung, Klima, Außenraumqualität und Freiraum sowie dem Bestreben dem neuen Quartier eine eigene Identität zu verleihen ab.

Die jetzigen Ackerflächen werden von feuchten Gräben gefasst. Der dörfliche Charakter des Ortskernes Kersbach und der Übergang in die umgebende Landschaft liegen dem Freiräumlichen Entwurf zugrunde.

Zur Erhaltung und Interpretation der natürlichen Begebenheiten wird das Wechselspiel von trockenen Ackerfluren und feuchten Gräben in die Gestaltung des Freiraumes aufgenommen. Die öffentlichen Grünflächen sollen mit standortgerechten Wiesenansaat begrünt werden und spiegeln damit die Acker- und Grünstrukturen des räumlichen Umfelds wider.

Im Gegensatz dazu soll entlang der Baiersdorfer Straße aus artenschutzrechtlichen, klimatischen und identitätsstiftenden Gründen eine Retentionsfläche entstehen. Diese Fläche wird durch einen max. 1m tiefen Graben bestimmt. Dieser Graben soll mit heterogenen Böschungsneigungen und Böschungsbreiten gestaltet werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann hier dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Eine langsame Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse führt zu feuchteren Bodenverhältnissen. Dies wiederum spiegelt sich in der anzupflanzenden Gehölz- und generellen Vegetationsstruktur, die einen dichten und natürlichen Charakter

haben soll.

Klimatisch wirken sich die bepflanzten feuchten Retentionsflächen kühlend auf die geplante Wohnstrukturen aus. Dieses Kleinklima soll von der Baiersdorfer Straße im Süden mit einer durchgehenden Baumreihe mit den landwirtschaftlichen Flächen im Norden verbunden werden. Diese zentrale Achse verläuft durch das Wohngebiet mit den Mehrfamilienhäusern westlich an den Reihenhäusern vorbei bis zur noch landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden. Dort wird die Baumreihe um eine große öffentliche Grünfläche Richtung Osten erweitert. Von dieser Grünfläche aus gibt es eine bestehende fußläufige Verbindung mit dem Ortskern von Kersbach. Entlang der zentralen Achse gliedern sich Aufenthaltsbereiche, ein Quartiersplatz und öffentliche Grünflächen als Erholungsflächen. Diese Achse soll der Knotenpunkt für die Interaktion im Freiraum werden.

Diese Hauptgrünachse führt, entsprechend der vorherrschenden Windrichtung, von der öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Plangebiets Richtung Süden, am östlichen Rand des Quartiersplatzes vorbei, dann entlang einer Fußwegeverbindung durch das Wohngebiet bis zur Baiersdorfer Straße. Gesäumt wird diese Achse von Norden bis Süden durch eine Baumreihe bzw. Baumallee mit großkronigen Bäumen, die das Gebiet gliedern, akzentuieren und so die Wiedererkennbarkeit fördern.

Zwischen dem geplanten „Gesundheitshaus“ und der Reihenhausbauung entsteht ein verkehrsberuhigter Bereich, der dem Wohnquartier als neuer Quartiersplatz dienen soll. Hier gibt es keine Einschränkungen der Nutzungen. Der wasserdurchlässige Belag erlaubt eine Vielzahl an unterschiedlichen Freizeitaktivitäten. Die öffentlichen Grünflächen südlich und nördlich davon laden zum Verweilen ein und bilden den ruhigen Gegenpol zu dem aktiven Quartiersplatz.

Eine sekundäre, aber nicht durchgängige Grünachse, jedoch ebenfalls in Nord-Süd-Richtung, verläuft von der öffentlichen Grünfläche östlich der Reihenhausbauung, entlang der westlichen Grenze der geplanten Einfamilienhausbauung (WA7) bis zu den Retentionsflächen im Süden.

Während die Grünfläche im Norden mehr für den Erholungs- und Aufenthalt und für ältere Kinder ausgestaltet werden soll, ist die kleinere Grünfläche östlich der Reihenhausbauung vor allem auch aufgrund der Distanz zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonders als Spielplatz für kleinere Kinder geeignet.

Um die fußläufige Anbindung zu stärken liegt im Südosten des Planungsgebietes eine weitere öffentliche Grünfläche. Diese ermöglicht die Anbindung an die bestehenden Gehwege an der Baiersdorfer Straße zum Ortskern. Da von der Straße und den Anwohnern aus hier der Eingang in das Quartier gebildet wird ist die ansprechende Gestaltung dieser öffentlichen Grünfläche von besonderer Bedeutung.

Durch die Begrünung der Retentionsflächen, die parallel zur Baiersdorfer Straße entstehen werden, und der Ausgestaltung der Grünfläche im Südosten des Plangebiets erfolgt eine attraktive Eingrünung des Plangebiets im Süden.

Auch entlang des künftigen Ortsrands entlang der Planstraße A soll eine Ortsrandeingrünung entstehen. Da es sich bei der angrenzenden freien Landschaft um Ackerflächen und Grünland handelt, die als Habitat für wiesenbrütende Arten dienen, sollen dort jedoch keine großwüchsigen Bäume gepflanzt werden. Großwüchsige Bäume würden diese angrenzenden Flächen als Habitat

für wiesenbrütende Arten unattraktiv machen, da sich Raubvögel in den Kronen verstecken könnten. Daher soll mit kleinwüchsigen Bäumen und Sträuchern aus heimischen Arten der ländliche und landschaftliche Charakter unterstrichen werden.

Ebenfalls entlang der plangebietsinternen Erschließungsstraße sollen Gehölze straßenbegleitend gepflanzt werden, um die negativen Auswirkungen der versiegelten Verkehrsfläche zu reduzieren und den grünen Charakter des Planungsgebietes zu akzentuieren.

Die generelle Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen hebt den ländlichen Charakter des Wohnquartieres hervor, fördert die Einbindung in die Umgebung und dient der Schaffung einer neuen Identität für das Wohnquartier.

### 5.3 Fachbeiträge

Zum Bebauungsplan Nr. 11/13 wurden die nachstehenden Fachbeiträge erstellt und den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt. Sie sind dem Anhang zur Begründung beigelegt:

- **Städtebauliches Konzept**, TKAN, Ansbach, 29.01.2021
- **Freiräumlicher Entwurf**, mahl gebhard konzepte, München, 22.01.2021
- **Schallimmissionsschutz Gutachten**, Bebauungsplan Wohngebiet Kersbach, Grebner Ingenieure GmbH, Frankfurt am Main, 15.01.2021
- **Verkehrsgutachten** Forchheim Wohngebiet Pointäcker, PB-Consult GmbH, Nürnberg, 10.04.2018
- **Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung**, mahl gebhard konzepte, München, 20.01.2021
- **Relevanzprüfung** zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 26.04.2017
- **Brutvogelkartierung** zum Bebauungsplan Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 08.09.2017
- **CEF-Maßnahmen** zur Förderung der **Feldlerchen**-Population im Rahmen des Bebauungsplans „Pointäcker“ in Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 11.01.2021
- **CEF-Maßnahmen** zur Förderung der **Kiebitz**-Population im Rahmen des Bebauungsplans „Pointäcker“ in Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 11.04.2018
- **Baugrunduntersuchungen**, Untersuchungsberichte 01, 02, 03 und 04, Gartiser German & Piewak, Bamberg 04.06.2018 und 17.09.2018

## 6 PLANINHALTE

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die oben bereits erläuterten städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen planungsrechtlich umgesetzt werden. Sie bilden damit künftig die Entscheidungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf den Grundstücksflächen im Plangebiet.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan sollen entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt insbesondere die Voraussetzungen für die Errichtungen von Wohnhäusern und den dazu erforderlichen Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Fahrrad- und Müllabstellflächengeschaffen, Einrichtungen/Anlagen für die gebietsinterne Ver- und Entsorgung, ...) geschaffen werden, um so einen wichtigen Beitrag zur Deckung der Wohnraumbedarfs in der Stadt Forchheim zu leisten.

Das Gebiet soll damit in erster Linie, aber nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen. Aber auch andere Nutzungen sollen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um in erreichbarer Nähe das notwendige Mindestmaß an Infrastruktureinrichtungen unterbringen zu können, die von den künftigen Bewohnern fußläufig erreichbar sind. Dies ist nicht zuletzt auch zur Belebung des Wohnquartiers von Bedeutung. Aus diesem Grund wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es sind darüber hinaus aber auch noch eine Reihe von Wohnergänzungsnutzungen allgemein gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Als allgemeines Wohngebiet wird eine Fläche von rund 3,46 ha festgesetzt, das mit Blick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung, vor allem aber bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, in acht Teilflächen (WA1 bis WA8) aufgeteilt wird.

Zur Umsetzung der städtebaulichen und umweltbezogenen Entwicklungsziele wird, von den Modifizierungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dieses Instrument ermöglicht es, die Struktur des Gebietes selbst zu steuern, sowohl in Bezug auf die gebietsinternen Nutzungen als auch gegenüber einer angrenzenden anderen Baugebietsart.

So werden zunächst für das gesamte Wohngebiet, also für die in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit WA1 bis WA8 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässig sind. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die geplante Bau- und Nutzungsstruktur einfügen. Aufgrund der besonderen Anforderungen dieser Nutzungen an die Besonnung und Belichtung, vor allem aber aufgrund des Flächenbedarfs von Gartenbaubetrieben könnten Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen induzieren und im Zusammenhang mit dem Betrieb von Tankstellen mit Problemen vor allem im Hinblick auf Geräuschbelästigungen gerechnet werden müsste. Ein weiterer Ausschluss von sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt nicht.

Innerhalb der Teilfläche WA4 des allgemeinen Wohngebiets soll entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen die Möglichkeit zur Realisierung eines „Gesundheitshaus“ geschaffen werden das gleichzeitig den Quartiersmittelpunkt prägen soll. Wie bereits im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept erläutert wurde, ist in diesem Bereich die Unterbringung von sozialen Einrichtungen vorgesehen, konkret ein Kindergarten mit Kindertagesstätte mit einer entsprechend großen Freifläche sowie eine Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung. Ergänzend sollen sich Ärzte, eine Apotheke aber auch kleine Versorgungseinrichtungen ansiedeln können. All diese Nutzungen sind durch den Zulässigkeitskatalog des allgemeinen Wohngebiets abgedeckt.

Im Hinblick darauf, dass sich um die in der Planzeichnung mit WA4 gekennzeichnete Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets ein „Quartiersmittelpunkt“ entwickeln soll, werden für die östlich davon gelegenen Teilflächen WA5, WA6 und WA7 – auch unter Berücksichtigung der dort vorgesehenen Baustruktur - die sonst zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften als nur ausnahmsweise zulässig eingestuft. Sofern sich derartige Nutzungen im Plangebiet ansiedeln möchten, sollen diese im geplanten Quartiersmittelpunkt untergebracht werden. Für die Teilfläche WA4 des allgemeinen Wohngebiets werden mit Blick auf die Zielsetzung des Quartiersmittelpunktes nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein, da derartige Betriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs einerseits, aber auch wegen des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens die Umsetzung des Entwicklungsziels erschweren könnten.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Werden in einem Bebauungsplan Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen, ist dieses gem. § 16 BauNVO eindeutig zu bestimmen. Dazu ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig, d.h. es muss der Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche und die Höhe festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sind vorliegend durch das Ziel geprägt, das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept entsprechend umzusetzen, das unter Berücksichtigung des Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erstellt wurde. Dabei ist sich die Stadt darüber im Klaren, dass den künftigen Bauherren relativ wenig Spielraum im Hinblick auf Lage und Kubatur der künftigen Bebauung eingeräumt wird. Durch die Umsetzung des Konzeptes kann dafür die Bodenversiegelung so weit wie möglich reduziert und damit die Auswirkungen die Umwelt, v.a. auf Boden, Wasser und das lokale Klima, minimiert werden.

Die Lage und Kubatur der künftigen Bebauung wird vorliegend maßgeblich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt (siehe Kap. 6.4), die sich eng an dem städtebaulichen und freiräumlichen Konzept orientiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung müssen aus diesem Grund unter Berücksichtigung der flächenmäßigen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.

## 6.2.1 Grundfläche und Geschossfläche

### a. Grundfläche

Von der Festsetzung einer Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO wird vorliegend kein Gebrauch gemacht. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen der Hauptnutzungen überbaut werden darf, ergibt sich vorliegend aus der Abgrenzung der überbaubaren Grundstückfläche.

Dies liegt darin begründet, dass sich die Grundflächenzahl auf das jeweilige Baugrundstück bezieht, das jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht feststeht und auch nicht festgesetzt werden kann. Außerdem ist die Planung, wie oben dargelegt, von der Zielsetzung getragen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans das städtebauliche Konzept umzusetzen ist. Im Hinblick darauf ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen eben nicht unter Berücksichtigung des Ziels der Gewährleistung der sonst für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 erfolgt. Dies bedeutet, dass vorliegend der Umfang der zulässigen Bebauung durch die Hauptnutzungen nicht von der Größe des Baugrundstücks abhängig ist.

Im Hinblick darauf wird auch im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Größe der Grundfläche als Höchstmaß dem Flächeninhalt entspricht, der sich jeweils aus der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche ergibt.

Abbildung 14 sind neben der Größe der jeweiligen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets, die nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Grundstücke (Baufelder) sowie der Flächeninhalt des „Baufensters“, also der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstückfläche, angegeben. Daneben erfolgte eine Umrechnung der Grundfläche in eine Grundflächenzahl, um aufzuzeigen ob und wo ggf. eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) zu erwarten ist.

Bei Betrachtung des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets als Gesamtgebiet ist zunächst festzustellen, dass die GRZ von 0,4 nicht nur eingehalten, sondern unterschritten wird. So lässt sich aufgrund der Größe des allgemeinen Wohngebiets von rund 32.731 qm und einer überbaubaren Grundstückfläche von rund 11.992 qm eine GRZ von 0,35 berechnen. Betrachtet man im Weiteren die einzelnen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets sowie die beabsichtigten Grundstücke ergibt sich ein vielfältiges Bild, das eben die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Forchheim zum Ausdruck bringt:

Im Bereich der Teilfläche WA1 im Nordwesten, der Teilflächen WA6 und WA7, die an die bebaute Ortslage von Kersbach angrenzen sowie die im Süden gelegene Teilfläche WA8 wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze deutlich unterschritten. Für die Teilflächen WA6 und WA7 ergibt sich die Reduzierung aus der Zielsetzung, dass im östlichen Bereich des Neubaugebiets die aufgelockerte freistehende Bestandsbebauung aufgenommen werden soll, um so einen städtebaulich harmonischen Übergang zu erreichen. Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für das WA1 sind von dem Gedanken getragen, dass sich entsprechend den im Flächennutzungsplan verankerten Entwicklungsvorstellungen (vgl. [Abbildung 8](#)), mittel- bis langfristig getrennt durch einen multifunktional genutzten Grünstreifen ein weiteres Wohngebiet im Norden anschließen und im Hinblick darauf keine massive geschlossene Randbebauung im Plangebiet

„Pointäcker Süd“ entstehen soll. Darüber hinaus kann durch eine Reduzierung der Flächenversiegelung auf diesen Teilflächen bezogen auf das gesamte Baugebiet ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht werden.

Abbildung 14: Übersicht Grundfläche

Allgemeines Wohngebiet	Baufeld/ Grundstück gem. Konzept	Größe ca. (qm)	zulässige Grundfläche = Flächeninhalt "Baufenster"	Umrechnung in GRZ	Überschreitung gem. 19 (4) BauNVO §	
<b>WA1</b>	<b>2C+2D</b>	<b>3631</b>	<b>1137</b>	<b>0,31</b>	0,6	
	2C	1608	496	0,31	0,6	
	2D	2023	319+319 = 638	0,32	0,5	
<b>WA2</b>	<b>2B</b>	<b>1167</b>	<b>468</b>	<b>0,40</b>	0,6	0,8
<b>WA3</b>	<b>2A</b>	<b>3014</b>	<b>1212</b>	<b>0,40</b>	0,6	0,8
<b>WA4</b>	<b>2E</b>	<b>2567</b>	<b>1391</b>	<b>0,54</b>	0,7	
<b>WA5 *</b>  * WA5: 5221 qm enthält Gemeinschafts- flächen für St+GA, die einen die einen Flächenanteil von ca. 1155 qm umfassen sowie für die Zuwegung von ca. 434 qm also nur Baugrundstücke gem. Konzept: ca. 3631 qm	<b>3D01-3D21</b>	<b>5221</b>	<b>1716</b>	<b>0,33</b>	0,7	
	<b>WA5 Nord</b>	<b>1301</b>	<b>572</b>	<b>0,44</b>		
	3D01	271	88	0,32		
	3D02	160	79	0,49		
	3D03	159	79	0,50		
	3D04	158	79	0,50		
	3D05	155	79	0,51		
	3D06	152	79	0,52		
	3D07	245	88	0,36		
	<b>WA5 Mitte</b>	<b>1152</b>	<b>572</b>	<b>0,50</b>	0,7	
	3D08	232	88	0,38		
	3D09	138	79	0,58		
	3D10	138	79	0,58		
	3D11	138	79	0,58		
	3D12	137	79	0,58		
	3D13	138	79	0,58		
	3D14	232	88	0,38		
	<b>WA5 Süd</b>	<b>1178</b>	<b>572</b>	<b>0,49</b>		
	3D15	238	88	0,37		
	3D16	141	79	0,56		
	3D17	141	79	0,56		
3D18	140	79	0,56			
3D19	141	79	0,56			
3D20	141	79	0,56			
3D21	237	88	0,37			
<b>WA6</b>	<b>3C / 3B</b>	<b>2473</b>	<b>648</b>	<b>0,26</b>	<b>0,5</b>	
	3C03	418	108	0,26		
	3C04	400	108	0,27		
	3B01	373	108	0,29		
	3B02	363	108	0,30		
	3B03	382	108	0,28		
<b>WA7</b>	<b>3A</b>	<b>5501</b>	<b>1547</b>	<b>0,28</b>	<b>0,5</b>	
	<b>WA7 West</b>	<b>1402</b>	<b>429</b>	<b>0,31</b>		
	3A01	468,3	143	0,31		
	3A02	468,3	143	0,31		
	3A03	464,9	143	0,31		
	<b>WA7 Süd</b>	<b>1179</b>	<b>360</b>	<b>0,31</b>		
	3A04	524,1	156	0,30		
	3A05	654,4	204	0,31		
	<b>WA7 Ost</b>	<b>2921</b>	<b>758</b>	<b>0,26</b>		
	3A06	523,2	143	0,27		
	3A07	517,2	143	0,28		
	3A08	563,2	143	0,25		
	3A09	530,1	143	0,27		
	3A10	788,7	186	0,24		
<b>WA8</b>	<b>1A+1B</b>	<b>11034</b>	<b>3873</b>	<b>0,35</b>	0,6	0,8
	1A	6928	1493+821,5=2314,5	0,33	0,6	0,8
	1B	4105	1558	0,38	0,6	0,8
<b>WA Gesamt</b>		<b>34608</b>	<b>11992</b>	<b>0,35</b>		

Auch im Bereich der Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete trotz der geplanten Mehrfamilienhausbebauung nicht erreicht, son-

dern unterschritten. Damit soll sichergestellt werden, dass auch bei der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung die Dichte mit der Umliegenden lockeren Einzelhausbebauung verträglich ist und vor allem ausreichende Freiräume zur Verfügung gestellt werden.

Die für das WA2 und WA3 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht vom Flächenumfang einer GRZ von 0,4.

Eine Überschreitung der Obergrenzen erfolgt im Zentrum des Plangebietes. Dies betrifft zum einen die Teilfläche WA4 und zum anderen die Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets. Während im Bereich des WA4, wie oben (vgl. Kap. 6.1) erläutert, ein Gesundheitshaus entstehen soll, ist innerhalb der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets die Realisierung einer Reihenhausbebauung vorgesehen.

Die für das Gesundheitshaus vorgesehenen Nutzungen, insbesondere die Unterbringung eines Kindergartens mit Kindertagesstätte, erfordern zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen einen etwas höheren Versiegelungsgrad. Wie **Abbildung 14** entnommen werden kann, liegt dieser umgerechnet bei einer GRZ von 0,54.

Die für die Teilfläche WA5 festgesetzte zulässige Grundfläche soll mit Blick auf die dort geplante Reihenhausbebauung sicherstellen, dass auf den recht kleinen Reihenhausgrundstücken, insbesondere den Mittelgrundstücken, eine Bebauung realisiert werden kann, die eine attraktive Grundrissgestaltung für Familien mit mehreren Kindern ermöglicht. Aus diesem Grund wird es, betrachtet man die detaillierte Flächenaufstellung in **Abbildung 14** zu einer Überschreitung der sonst zulässigen GRZ kommen.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs.1 BauNVO angegebene Obergrenzen ist aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Diesen Anforderungen wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

So liegt die künftig zulässige Bebauungsdichte bei beiden Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA4 und WA5) noch deutlich unterhalb der für Mischgebiete geltenden Obergrenze von 0,6, in denen auch gewohnt wird und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Vor allem ist zu beachten, dass zu den künftigen Baugrundstücken innerhalb der Teilfläche WA5 noch die privaten Erschließungsflächen sowie Gemeinschaftsflächen (vgl. Kap. 6.4) hinzuzurechnen sind, die letzten Endes wieder dazu führen, dass bei Betrachtung der Gesamtfläche des WA5 die Obergrenzen eingehalten werden können.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können im Übrigen durch die im Bebauungsplan getroffenen stadtoökologischen Festsetzungen vermieden werden (vgl. Kap. 6.10).

Entsprechend den Vorschriften der BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO grundsätzlich auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Allerdings sieht die Vorschrift in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit vor, von der gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden kann. Hiervon wird vorliegend für Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets Gebrauch gemacht.

Für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO soll, nun bezogen auf die künftigen Baugrundstücke, eine Überschreitung in folgendem Umfang möglich sein:

Für die Teilflächen WA1, WA2, WA3 sowie WA8 des allgemeinen Wohngebiets soll eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 möglich sein. Dies entspricht dem in § 19 Abs. 2 BauNVO enthaltenen Überschreitungsrahmen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen.

Abweichend hiervon wird für die Teilfläche WA4 eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,7 zugelassen. Im Bereich der Teilfläche WA4 des allgemeinen Wohngebiets soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept ein belebter Quartiersmittelpunkt des Wohnquartiers entwickelt werden, in dem Schwerpunktmäßig Gemeinbedarfsnutzungen wie Kindergarten/-tagesstätte mit den entsprechenden Freiflächenutzungen, Seniorenwohnen, Apotheke, Arzt aber auch ein kleiner Laden oder ein Kaffee untergebracht werden sollen. Um den damit verbundenen Flächenanforderungen Rechnung zu tragen, die für die Realisierung derartiger Nutzungen erforderlich sind, ist eine Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeiten erforderlich. Dies trägt vor allem dem Rechnung, dass die angedachten Nutzungen einen erhöhten Stellplatzbedarf erfordern.

Ebenso wird für die Teilflächen WA5 des allgemeinen Wohngebiets, in dem die Reihenhausbebauung realisiert werden soll, die Überschreitung der GRZ durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,7 erhöht. Dies liegt darin begründet, dass Reihenhausgrundstücke grundsätzlich etwas kleiner dimensioniert sind und daher die Flächeninanspruchnahme für das Gebäude meist schon die zulässige Grundfläche beansprucht. Aus Kostengründen wird bei Reihenhäusern meist auch auf den Bau eines Kellergeschosses verzichtet. Daher soll die Möglichkeit der Errichtung von oberirdischen Abstellflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden. Die erweiterte Überschreitungsmöglichkeit liegt mit 0,7 aber immer noch unterhalb der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO fixierten Obergrenze.

Nicht erhöht, sondern reduziert wird die Möglichkeit der zusätzlichen Versiegelung durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Bereich der Teilflächen WA6 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets. Innerhalb dieser Teilflächen ist eine Überschreitung nur bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig, sodass also die Hälfte des Baugrundstücks unversiegelt bleibt.

Im Bereich der Teilflächen WA2, WA3 sowie WA8 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Da die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim nachzuweisenden Stellplätze möglichst nicht oberirdisch angeordnet werden sollen, wird für diese Teilflächen eine weitere Regelung aufgenommen. Als sogenannter „Tiefgaragen-Bonus“ darf innerhalb dieser Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets die Grundflächenzahl in Bezug auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) – hier konkret Tiefgaragen - eine weitergehende Überschreitung bis zu einer Grundflä-

chenzahl von 0,8 erfolgen, was der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Obergrenze entspricht. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ ist allerdings nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die darüber liegende Geländeoberfläche eine Mächtigkeit von mindestens 60 cm aufweist. Werden Stellplätze unterirdisch untergebracht, kann an Stelle einer oberirdischen Versiegelung eine Begrünung realisiert werden, wodurch wiederum ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas geleistet werden kann. Schließlich tragen begrünte Freiflächen maßgeblich zur Linderung des Wärmestaus und zur Kaltluftproduktion bei.

Um einen Anreiz zu schaffen, die Versiegelung auf den privaten Grundstücken auf ein Mindestmaß zu reduzieren aber auch die Nutzung des Grundstücks durch den Grundstückseigentümer nicht übermäßig zu beschränken, wird zudem bestimmt, dass Zuwegungen, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nur zu 50 %, also nur zur Hälfte ihrer Grundflächen anzurechnen sind, wenn sie mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau hergestellt werden. Beispielhaft anzuführen sind diesbezügliche offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen. In dem Praxisratgeber „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des LfU werden verschiedene Möglichkeiten von geeigneten durchlässigen Flächenbefestigungen beschrieben.<sup>8</sup> Von dieser Regelung kann allerdings nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn die Fläche auch tatsächlich so hergestellt wird, dass eine Versickerung möglich ist. Daher wird die Regelung an die weitere Voraussetzung geknüpft, dass die wasserdurchlässigen Bodenbeläge einen Abflussbeiwert von höchstens 0,5 aufweisen dürfen. Der Abflussbeiwert gibt dabei den prozentualen Anteil des Niederschlags an, der über das öffentliche Abwassernetz abgeleitet, also nicht auf der Fläche direkt zur Versickerung gebracht wird. Es handelt sich hier um einen Wert der im Übrigen auch im Zusammenhang mit der Realisierung eines Bauvorhabens für die Dimensionierung der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen (z.B. der Rohrquerschnitte von Regenwasserleitungen) unter Zugrundelegung eines bestimmten Bemessungsregens herangezogen wird.

Durch diese Festsetzung wird nicht nur ein Beitrag zur Entlastung des kommunalen Abwassersystems geleistet. Da über die wasserdurchlässigen Bodenbeläge das Wasser in den Oberboden versickern kann, wird zur Anreicherung des Grundwassers beigetragen. Darüber hinaus wirkt sich diese reduzierte Versiegelung positiv auf das Mikroklima aus.

## **b. Geschoßfläche**

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO wurde vorliegend verzichtet, da die Kubatur durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, ausreichend bestimmt ist. Auf die Ausführungen im nachstehenden **Kap.6.2.2** wird verwiesen.

Allerdings wird für die Teilflächen WA3 und WA4 des allgemeinen Wohngebiets von der Möglichkeit der Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche als Höchstmaß Gebrauch gemacht, um dort das verfolgte städtebauliche Ziel einer bis zu viergeschossigen Bebauung, zu ermöglichen. So wird

---

<sup>8</sup> Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2015, [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf), Letzter Zugriff 19.01.2021

für die Teilfläche WA3 eine Geschoßfläche von 4.848 qm und für das WA4 in Höhe von 3.753 qm festgesetzt.

Auch bei diesen Geschossflächen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet. Dies ergibt sich vor allem daraus, dass eine ausreichende Besonnung und Belüftung gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass neben privaten Freiflächen für die Teilfläche WA3 auch noch umfangreiche öffentliche Aufenthaltsräume zur Verfügung stehen. Die interne Erschließung des Plangebiets wie auch die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz ist auf diese leicht erhöhte Bebauungsdichte bereits ausgelegt, so dass auch diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten sind. Die Verdichtung ist auch im Hinblick darauf gerechtfertigt, dass das Plangebiet gut in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden ist (vgl. hierzu Kap. 6.8) und damit zumindest die Voraussetzungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs geschaffen werden. Schließlich trägt die Verdichtung auch dazu bei, dass weniger Grund und Boden in Anspruch genommen werden muss.

### 6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der im Plangebiet zu errichtenden baulichen Anlagen wird von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und der Angabe der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und zwar jeweils als Höchstmaß Gebrauch gemacht. Durch diese beiden Festsetzungen wird gewährleistet, dass den künftigen Bauherren eine ausreichende Flexibilität zur Umsetzung ihres Bauvorhabens eingeräumt wird, unter Wahrung der im städtebaulichen Konzept vorgesehen Gebäudehöhen.

Zu Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird, unter Berücksichtigung der geplanten Geschossigkeit (siehe unten Kap. 6.2.2), eine zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt (siehe Abbildung 16). Die Höhe baulicher Anlagen wird dabei durch die Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bestimmt, da diese auch maßgeblich für die Ermittlung der Tiefe der Abstandflächen ist:

*„Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. **Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.** Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Die Sätze 1 bis 3 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.“<sup>9</sup>*

Abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten jedoch bestimmt, dass der untere Bezugspunkt nicht die natürliche Geländeoberfläche darstellt, sondern der in der Planzeichnung für die einzelnen Baufenster angegebene Bezugspunkt (B).

Wird im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, ist die Angabe eines Bezugspunktes erforderlich, da nur so sichergestellt werden kann, dass durch Aufschüttungen oder Abgra-

---

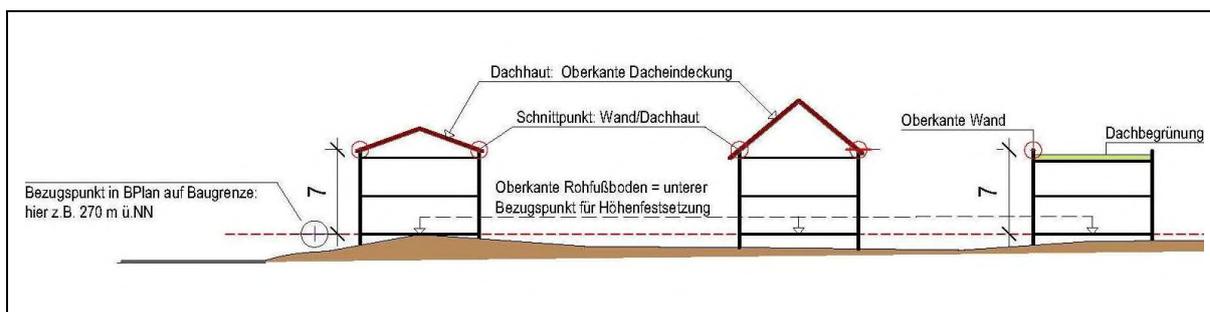
<sup>9</sup> Der Auszug aus Art. 6 Abs. 4 BayBO entspricht der, ab dem 01.02.2021 geltenden Fassung der BayBO.

bungen die beabsichtigte Höhenentwicklung nicht verändert wird.

Im Hinblick darauf wird für jede, im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, ein Bezugspunkt festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN), die unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie einerseits und vor allem der künftigen Oberkante der Straßenoberfläche festgelegt wurde. Zugrunde gelegt wurde dabei die Entwurfsfassung der Erschließungsplanung. Die Höhe des jeweiligen Bezugspunkts ist in der Planzeichnung für jedes einzelne Baufenster eingetragen. Die Höhenangabe über NHN stellt dabei den unteren Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung dar.

Der Bezugspunkt stellt gleichzeitig die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens dar. Er ist im Hinblick darauf so gewählt, dass ein Eindringen von Wasser in Gebäude bei Starkregenereignissen vermieden wird. Damit soll bereits auf der Planungsebene ein Beitrag zur Bauvorsorge, geleistet werden. Im Hinblick darauf, dass die Straße zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans weder realisiert ist, noch die Ausbauplanung endgültig vorliegt und damit die Höhenlage der Straße noch nicht abschließend bestimmt ist, ist in Bezug auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies soll im Rahmen des Planvollzugs den künftigen Bauherren noch einen gewissen Spielraum bezüglich der Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens einräumen. So kann die Höhenlage unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise auch unterhalb des festgesetzten Bezugspunktes liegen: Es muss zum einen nachgewiesen werden, dass geeignete Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser getroffen werden und zum anderen muss die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens immer noch mindestens 0,15 m über der, an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet ist wiederum auch für diese ausnahmsweise niedrigere Höhenlage ein Bezugspunkt bestimmt, der in der Planzeichnung entsprechend lokalisiert worden ist. Die erforderliche Mindesthöhenlage ist ab der Oberkante der dann bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche, an dem in der Planzeichnung angegebenen Punkt zu berechnen.

**Abbildung 15: Ermittlung der zulässigen Wandhöhe**



Bezüglich der Definition des Vollgeschosses muss ebenso auf die Bauordnung zurückgegriffen werden, da der Bundesgesetzgeber keine Legaldefinition in der BauNVO verankert hat, sondern auf die jeweiligen Landesbauordnungen verweist. Zum Begriff des Vollgeschosses verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO, da der Begriff Vollgeschoss seit der BayBO 2008 entfallen ist. Danach wird das Vollgeschoss wie folgt defi-

niert:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

Abweichend hiervon muss gemäß Art. 2 Abs. 7 BayBO die Deckenoberkante eines oberirdischen Geschosses nunmehr im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll im Anschluss an die bebaute Ortslage von Kersbach, die vorrangig durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt wird, eine eben solche entstehen. Aus diesem Grund wird für die Teilflächen WA6 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die zulässige Wandhöhe wird für diese Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets daher auf maximal 7,0 m begrenzt.

Für die Teilflächen WA1, WA2 sowie WA5 und WA8 des allgemeinen Wohngebiets wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse und die zulässige Wandhöhe entsprechend auf 9,0 m beschränkt. Eine bis zu maximal viergeschossige Bebauung soll innerhalb der Teilflächen WA3 und WA4 entstehen. Die zulässige Wandhöhe wird für die Teilfläche WA3 auf 12,0 m und für die Teilfläche WA4 auf der dem Quartiersplatz zugewandten Seite auf 13 m festgelegt.

Die am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets zulässige III-geschossige Bebauung trägt aufgrund ihrer Höhe zu einer Abschirmung von Schallimmissionen bei (vgl. hierzu [Kap.6.7](#)). Darüber hinaus soll die am westlichen Rand des Plangebiets vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung einen klaren baulicher Abschluss der Siedlungsentwicklung bilden.

Innerhalb der Teilfläche WA4 darf das dort zu errichtende bis zu viergeschossige Gebäude damit 1 m höher sein, als innerhalb des benachbarten Gebiets WA3. Damit soll den besonderen Anforderungen der geplanten Nutzungen im „Gesundheitshaus“ Rechnung getragen werden. In dem rückwärtigen zu überbauenden Bereich des WA4, der in der Planzeichnung mit b gekennzeichnet ist darf mit einem eingeschossigen, maximal 4 m hohen Gebäude bebaut werden. Es handelt sich hierbei um den Gebäudeanbau, der entsprechend dem städtebaulichen Konzept für die Unterbringung des Kindergartens vorgesehen ist.

#### **Abbildung 16: Übersicht Zahl der Vollgeschosse und zulässige Wandhöhe**

<b>Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)</b>	<b>Zulässige Wandhöhe (Höchstmaß)</b>
WA1	III	9 m
WA2	III	9 m
WA3	IV	12 m

Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	Zulässige Wandhöhe (Höchstmaß)
WA4 – a	IV	13 m
WA4 – b	I	4 m
WA5	III	9 m
WA6	II	7 m
WA7	II	7 m
WA8	III	9 m

Im Hinblick darauf, dass auch Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugaufbauten und Technikräume, bei der Ermittlung der Wandhöhe zu berücksichtigen sind wird für diese eine Ausnahmeregelung aufgenommen, da technische Gebäudeteile aber auch Anlagen für erneuerbare Energien gerade auf Dachflächen untergebracht werden müssen. So ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen durch technische Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschacht, Anlagen für Klimatisierung) und Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Solaranlagen) dann zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Rand des Schnittpunktes der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschlusses der Wand einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten selbst darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Da die Nutzung der Flachdächer als Dachterrasse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden soll, wird diesbezüglich weiterhin geregelt, dass die für diese Nutzung erforderlichen Brüstungen sowie Umwehrungen die festgesetzte Wandhöhe ebenso um bis 1,0 m überschreiten darf, allerdings auch unter der Maßgabe, dass die Brüstung bzw. Umwehrung 1,5 m vom Rand des Schnittpunktes der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschlusses der Wand zurückversetzt ist.

Unter diesen Voraussetzungen haben die gerade bei Mehrfamilienhäusern oftmals erforderlichen Dachaufbauten aber auch Anlagen für erneuerbare Energien keine städtebauliche Relevanz mehr, da sie in Ihren Ausmaßen gegenüber dem Gebäude untergeordnet sind. Im Hinblick darauf, dass die Aufbauten nur dann zulässig sind, wenn sie von der Außenwand zurückversetzt sind, sind sie kaum mehr wahrnehmbar und haben damit auch keine Auswirkungen mehr auf das Orts- und Landschaftsbild.

Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten sollen die erforderlichen Stellplätze möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden, um - so wie bereits oben dargelegt - die oberirdischen Flächen als Freiflächen nutzen und gestalten zu können. Aus diesem Grund sollen alle möglichen Erleichterungen für den künftigen Bauherrn zur Verfügung gestellt werden, dass die Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Im Hinblick darauf wird gem. § 21a Abs. 1 BauNVO bestimmt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind.

### 6.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen von Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 2a BauGB

Wenngleich es sich vorliegend um einen klassischen Angebotsbebauungsplan handelt und insofern im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan das konkrete Bauvorhaben noch nicht bekannt ist, ergibt sich zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten das Erfordernis vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen von Abstandsflächen aufzunehmen. Dies erfolgt allerdings nicht pauschal für das gesamte Plangebiet sondern nur dort, wo es bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans absehbar ist, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO ggf. nicht eingehalten werden können.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen wie folgt:

*„Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. Für solche Regelungen in Bebauungsplänen gilt § 33 BauGB entsprechend.“<sup>10</sup>*

Mit Blick auf die neuen Abstandsregelungen der BayBO muss nur noch für die Teilfläche WA4 des allgemeinen Wohngebiets eine abweichende Regelung aufgenommen werden. Die noch im Entwurf 2018 enthaltenen Regelungen zu abweichenden Abstandsregelungen für bestimmte Außenwandflächen innerhalb der Teilflächen WA3 und WA5 werden mit Blick auf die, durch die Reduzierung des Abstandsmaßes im Rahmen der aktuellen Änderung der Bayerischen Bauordnung von 1H auf 0,4H, obsolet.

Die im Bebauungsplan enthaltene abweichende Regelung gilt auch ausschließlich für die in Richtung Osten orientierte bis zu viergeschossige Außenwandfläche innerhalb der mit „a“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA4. Um den angrenzenden Platzbereich baulich einzufassen, soll die Bebauung möglichst nah an die Verkehrsfläche angebaut werden können. Von der Möglichkeit der Festsetzung einer Baulinie im Sinne von § 23 Abs. 2 BauNVO wurde dabei bewusst verzichtet, da den künftigen Bauherren ein Spielraum für die Fassadengestaltung eingeräumt werden soll. Über die abweichende Regelung zur Abstandsfläche soll sichergestellt werden, dass eine, den Verkehrsflächen grenznahene Bebauung realisiert werden kann. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die erforderlichen Abstandsflächen der Richtung Osten orientierten Außenwandflächen vollständig auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen. Eine Überschneidung mit Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauung des WA5 ergibt sich durch diese Regelung nicht. Nachbarliche Interessen werden damit nicht berührt.

Der Bebauungsplan enthält noch weitere abweichende Regelungen, die sich allerdings nicht auf die Hauptanlagen beziehen:

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim erforderlichen Stellplätze oberirdisch und zwar am nördlichen Rand des Plangebiets errichtet werden können. Diese Zielsetzung wird zunächst durch die Festsetzung von „Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze und Gara-

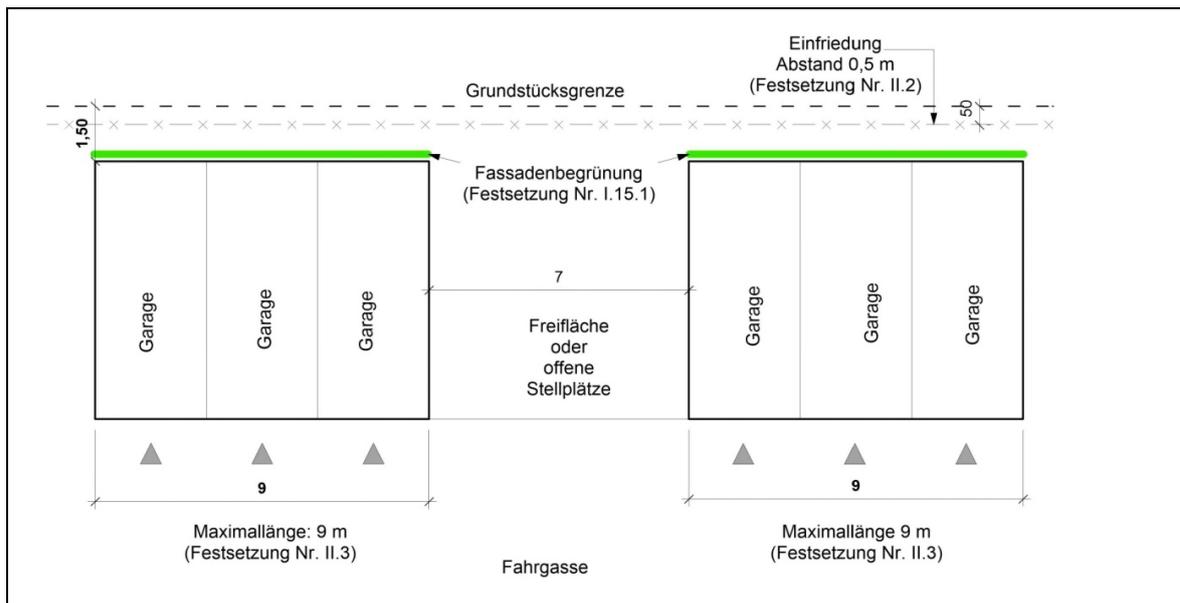
---

<sup>10</sup> Der Auszug aus Art. 6 Abs. 5 BayBO entspricht der, ab dem 01.02.2021 geltenden Fassung der BayBO.

gen“ umgesetzt. Da durch die Errichtung der Garagen am Rande der nördlichen Baugebietsgrenze kein geschlossener Gebäuderiegel entstehen soll, soll ein Wechsel von normalen offenen Stellplätzen einerseits und Garagen andererseits erfolgen. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, wird von der Möglichkeit der Regelungen zur Gestaltung der Garagen über die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird zum einen sichergestellt, dass Garagen, wenn sie zusammengebaut werden, nicht nur profilgleich sondern auch in Gestaltung und Material angepasst auszuführen sind und damit einheitliches Erscheinungsbild aufweisen müssen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zusammengebaute Garagen eine Gesamtlänge von 9 m nicht überschreiten dürfen. Dies soll verhindern, dass eine lange geschlossene Front entstehen kann, von der eine abweisende und gegebenenfalls auch erdrückende Wirkung ausgehen kann. In Ergänzung zur Längenbeschränkung der einzelnen Garagenbauten wird zudem bestimmt, dass zwischen den zusammengefassten Garagen stets ein Abstand von mindestens 7 m einzuhalten ist (siehe hierzu **Abbildung 17**). Der zwischen den Garagen entstehende Freiraum muss nicht zwangsläufig als begrünte Fläche genutzt werden, sondern kann auch für die Unterbringung von normalen Stellplätzen dienen.

Die zu errichtenden Garagen müssen zudem einen Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze einhalten. Die Einhaltung eines 1,5 m Abstandes soll zum einen eine rückwärtige Begrünung der Garagen (siehe hierzu unten **Kap. 6.10.3b**) sicherstellen und zum anderen die Wahrung eines ausreichenden Abstandes zu den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Wohngebiets sicherstellen. Da entsprechend dem städtebaulichen Konzept im Bereich des WA1 mehrere Garagen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der dort festgesetzten Flächen für Nebenanlagen keine Gesamtlängenbeschränkung für Garagen gelten soll. Aufgrund des einzuhaltenden Abstandes von mindestens 1,5 m und des Abstandes zwischen den Garagen wird sichergestellt, dass von diesen keine erdrückende oder abriegelnde Wirkung ausgehen wird. Zudem sind die Richtung Norden orientierten rückwärtigen Wände der Garagen zu begrünen, so dass die Wandflächen dahinter verschwinden werden somit eher der Eindruck eines Grünstreifens geschaffen wird. Eine zwingende räumliche Lokalisierung der Garagenstandorte ist im Bebauungsplan nicht erfolgt, da es aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorliegend nicht um die Fixierung des konkreten Standortes ankommt. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass das neue Baugebiet Richtung Norden nicht durch bauliche Anlagen, auch nicht durch Garagen, abgeriegelt wird, sondern eine Durchlässigkeit gewährleistet wird.

Abbildung 17: Örtliche Bauvorschrift: Gestaltung zusammengefasster Garagen



Im Bereich der Teilflächen WA3 und WA8 des allgemeinen Wohngebiets sollen die Stellplätze möglichst unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Entsprechend sind im Bebauungsplan bereits die Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Um innerhalb des WA3 die Rampen wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen realisieren zu können, wird eine weitere, vom Bauordnungsrecht abweichende Regelung aufgenommen und zwar dahingehend, dass derartige Rampen bis zu einer maximalen Länge von 23 m auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind. Die Tiefgaragenzufahrt und Rampe für die in der Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebiets zu errichtende Tiefgarage liegt am östlichen Rand und verläuft parallel des dort vorgesehenen Fußweges. Östlich dieses Weges schließt sich zunächst eine Grünfläche an, bevor sich die Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets mit der Reihenhausbebauung anschließt. Im Hinblick darauf ist eine Beeinträchtigung für die benachbarten Baugrundstücke durch diese Tiefgaragenzufahrt nicht zu befürchten. Eine Überschneidung von Abstandsflächen mit benachbarten Baugrundstücken erfolgt nicht.

Die Stellplätze für die Reihenhausbebauung innerhalb des WA5 sollen überwiegend zwischen der Reihenhausbebauung und der östlich angrenzenden Einzelhausbebauung (Teilfläche WA7) in zwei Garagenhöfen untergebracht werden. Um die privaten Gärten der angrenzenden Bebauung durch den Parkverkehr nicht zu beeinträchtigen, soll die Errichtung von Garagen, in denen mehrere Stellplätze zusammengefasst werden, entlang der Grundstücksgrenzen zur Wohnbebauung hin zulässig sein. Gegenüber der Grenze zur Teilfläche WA7 des allgemeinen Wohngebiets müssen diese jedoch wie in der Teilfläche WA1 einen Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten, um eine rückwärtige Bepflanzung entsprechend den textlichen Festsetzungen und eine entsprechende Pflege zu ermöglichen (vgl. Kap. 6.10.3b). Durch die Wahrung des Abstandes sowie der Bepflanzung der rückwärtigen Seite der Garagen ist davon auszugehen, dass eine erdrückende Wirkung auf die angrenzenden Baugrundstücke nicht zu befürchten ist. Im Übrigen können die Garagen als Sichtschutz dienen.

#### 6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubaren und damit auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Damit ist der räumliche Teil des Baugrundstücks abgegrenzt, innerhalb dessen baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, also jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen.

Bei der Errichtung der von baulichen Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind selbstverständlich die Abstandsvorschriften der BayBO zu berücksichtigen, es sei denn im Bebauungsplan sind abweichende Festsetzungen getroffen worden (vgl. hierzu [Kap.0](#)).

##### ▪ Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen, die die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen, dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauGB durch Gebäude oder Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann allerdings im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um unmittelbar anwendbares Recht und damit um keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB. Eine weitergehende Überschreitung der Baugrenzen kann jedoch durch eine Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen werden. Hiervon ist im vorliegenden Falle Gebrauch gemacht worden, da sich die festgesetzten Baugrenzen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sehr eng an den darin enthaltenen Gebäudekubaturen orientieren und damit der Gestaltungsspielraum für den einzelnen Grundstückseigentümer eingeschränkt ist. Dies betrifft zunächst Vordächer und untergeordnete Bauteile. Diese dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m in allen Teilflächen des Wohngebiets überschreiten. Ebenso dürfen bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, durch die das Baugrundstück also lediglich unterbaut wird – hierzu zählen insbesondere Tiefgaragen - die Baugrenzen überschreiten. Die Überschreitungsmöglichkeit für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche besteht allerdings nur dann, wenn die darüber liegende Geländeoberfläche eine Mächtigkeit von mindestens 0,6 m aufweist und damit die Möglichkeit für eine Begründung gegeben ist. Vom Umfang her wird die zulässige Überschreitung allerdings durch die Maßfestsetzungen begrenzt (siehe [Kap. 6.2.1](#)).

Eine weitere Ausnahme ist für die Teilflächen WA6 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets aufgenommen, in denen Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser entstehen sollen. Da auch in diesem Bereich entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen die Lage und die Kubatur der künftigen Bebauung restriktiv geregelt sind, sollen zumindest Balkone und Terrassen über die Baugrenzen hinaus zulässig sein, allerdings auch nur in gewissem Umfang: So dürfen Terrassen und Balkone jeweils bis zu einer Größe von 12 qm die festgesetzte Baugrenze überschreiten und zwar bezogen auf alle Vollgeschosse. In allen anderen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets sollen Balkone und Terrassen die Baugrenzen nicht von vornherein in diesem Umfang überschreiten dürfen. Für diese Flächen bleibt es bei der Regelung nach § 23 Abs. 3 BauNVO.

#### ▪ **Nicht überbaubare Grundstücksflächen – Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der durch die Baugrenzen abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche, sind untergeordnete Nebenanlagen sowie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulassungsfähige bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Tiefgaragenzufahrten und sowie Auf-/Abgänge zur Tiefgarage) grundsätzlich zuzulassen, wenn öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen und im Bebauungsplan keine anderweitigen Regelungen enthalten sind.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, tragen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Steuerung der baulichen Nutzung auf dem Baugrundstück bei. Da alle Festsetzungen dem Gebot der Erforderlichkeit unterliegen erfolgt eine Steuerung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und zwar konkret von Stellplätzen und Garagen unter Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht pauschal für das gesamte Baugebiet, sondern nur dort, wo es aus Sicht der Stadt aus städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich ist. Neben den städtebaulichen Gründen spielen weiterhin Umweltgesichtspunkte für die Lokalisierung der Flächen für Stellplätze und Garagen eine wichtige Rolle: Mit der Lokalisierung der Standorte soll die Versiegelung der privaten Baugrundstücke durch private Erschließungsflächen so weit wie möglich reduziert werden. Schließlich wird der Erschließungsaufwand umso geringer, je näher die Garagen Richtung öffentlicher Erschließungsfläche gerückt werden. Für die Teilflächen WA6 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets ist die Festlegung der Flächen weiterhin mit Blick auf die straßenbautechnische Ausbauplanung angesagt, da Konflikte mit den im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Stellplätze und Zufahrten auf die privaten Grundstücksflächen von vornherein vermieden werden sollen.

Die räumliche Abgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen erfolgt somit ausschließlich für die Teilflächen WA1, WA6 und WA 7 des allgemeinen Wohngebiets. Innerhalb dieser Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze und Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in dem räumlich abgegrenzten Bereich zulässig. Neben Garagen und Stellplätzen dürfen dort außerdem Fahrradstellflächen sowie von Rest- und Wertstoffbehälter untergebracht werden.

Für die Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets sollen die nachzuweisenden Stellplätze zum überwiegenden Teil in zwei Garagenhöfen zusammengefasst untergebracht werden, da auf den Reihenhausgrundstücken selbst kaum die Möglichkeit besteht, die Stellplätze nachzuweisen. Aus diesem Grund ist für diese eine Festsetzung als Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB erfolgt. Auf diesen Gemeinschaftsflächen dürfen natürlich auch Fahrradabstellflächen sowie von Rest- und Wertstoffbehälter untergebracht werden. Auf die Ausführungen in **Kap.0** wird an dieser Stelle verwiesen.

Eine räumliche Abgrenzung der zu errichtenden Tiefgaragen ist plangraphisch nicht erfolgt, da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt und insoweit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die genaue Lage und Größe, die schließlich auch unmittelbar von der Anzahl der geplanten Wohnungen abhängen wird, nicht abschließend bekannt ist. Allerdings sind zwei mögliche Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage bereits in der Planzeichnung des Bebauungs-

plans aufgenommen worden, um diese bei der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigen zu können.

Anlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Für einen Ausschluss der Anlagen liegen weder städtebauliche noch stadtgestalterische Gründe vor. Außerdem soll dies den erforderlichen Spielraum ermöglichen, um den passenden Standort z.B. für die erforderlichen Trafo-Stationen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu finden.

Weitere Beschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, werden nicht getroffen, da weder städtebauliche noch stadtgestalterische Gründe weitergehende Regelungen erfordern.

## 6.5 Bauweise / zulässige Hausformen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden ausschließlich für die Teilflächen WA5 und WA6 des allgemeinen Wohngebiets Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Für beide Teilflächen wird zunächst eine offene Bauweise festgesetzt, die gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch gekennzeichnet ist, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und die Länge der zulässigen Hausformen maximal 50 m betragen darf.

Die Festsetzung der Bauweise bezieht sich dabei nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt ausschließlich die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung und nicht auf Gebäude bzw. gebäudeähnliche Anlagen, die ohne eigene Abstandsflächen und im seitlichen Grenzabstand gem. der Bayerischen Bauordnung errichtet werden dürfen. Für letztere – angesprochen sind vorliegend vor allem Garagen, die an das Gebäude angebaut und im seitlichen Grenzabstand errichtet werden, sind die einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften maßgeblich, es sei denn es kommen die abweichenden Festsetzungen zu den Tiefen der Abstandsflächen des Bebauungsplans zum Tragen (vgl. Kap. 0).

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise für die zu bebauenden Grundstücke soll die aufgelockerte Bebauungsstruktur der bebauten Ortslage von Kersbach aufgenommen werden, um so einen Übergang zur etwas dichteren Mehrfamilienhausbebauung zu erreichen.

In Ergänzung zur Festsetzung der offenen Bauweise werden für diese beiden Teilflächen entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen und zur Gewährleistung der Umsetzung der „Forchheimer Mischung“ die zulässigen Hausformen festgesetzt. So sind innerhalb der Teilfläche WA5 nur Hausgruppen zulässig und in der Teilfläche WA6 nur Doppelhäuser und Einzelhäuser.

Für die Teilfläche WA7 des allgemeinen Wohngebiets ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich, da bereits durch die festgesetzten Baugrenzen nur die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern möglich ist. Innerhalb der Teilfläche WA6 wären ohne die Beschränkung hin-

sichtlich der zulässigen Hausformen aufgrund der Größe der Baufenster auch Hausgruppen möglich, die jedoch in dem Randbereich des Plangebiets nach den Entwicklungsvorstellungen der Stadt nicht entstehen sollen.

Bei Einzelhäusern handelt es sich gemäß der BauNVO um allseits freistehende Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m, die die nach dem Landesrecht erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken einhalten. Doppelhäuser bestehen aus zwei selbständigen, aneinander gebauten Gebäuden, jeweils mit eigenem Zugang. Bei drei und mehr aneinander gebauten Gebäuden mit je eigenem Eingang handelt es sich um eine Hausgruppe. Am Ende der Hausgruppe muss wiederum der seitliche Grenzabstand eingehalten werden. Zu den Hausgruppen zählt regelmäßig die sogenannte Reihenhausbauweise. Unerheblich ist bei den Doppelhäusern wie auch bei den Hausgruppen, ob sie auf einem oder mehreren Grundstücken stehen. Aufgrund der im Bebauungsplan durch die Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen kann jedoch weder innerhalb der Teilfläche WA5 noch in der Teilfläche WA6 ein Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50 m realisiert werden.

#### **6.6 Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten**

Gemäß der „Forchheimer Mischung“ ist im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Wohngebiete und damit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/13 neben Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern eben auch Geschosswohnungsbau vorzusehen. Nur so kann den unterschiedlichen Bedarfen an Wohnraum und Wohnformen Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan zusätzlich für die Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebiets bestimmt, dass innerhalb dieser Fläche nur solche Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können. Die innerhalb dieser Teilfläche zu errichtenden Wohngebäude müssen insoweit den Anforderungen entsprechen, die sich aus den §§ 10 und 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und den auf der Grundlage von § 5 WoFG erlassenen Bestimmungen der Länder ergeben.

Ziel dieser Festsetzung ist es insoweit, dass auch für einkommensschwache Teile der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

#### **6.7 Schallschutzbezogene Festsetzungen**

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in Bezug auf Schallimmissionen insbesondere im Einflussbereich der Bundesautobahn A 73, der parallel dazu verlaufenden Bahntrasse Nürnberg-Bamberg aber auch der Baiersdorfer Straße liegt, wurde zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. Anlage 3), um die Geräuscheinwirkungen zu erfassen, zu bewerten und den ggf. erforderlichen Handlungsbedarf ableiten zu können.

Einen Anhaltspunkt dafür, ob gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung nach dem Planvollzug sichergestellt sind, geben die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte<sup>11</sup>. Werden diese künftig, d.h. nach der Umsetzung der Planung eingehalten, so kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen in Folge von Schallemissionen nicht zu erwarten sind. Ist eine Einhaltung der Orientierungswerte nicht möglich, so führt dies nicht unmittelbar zu einer Unzulässigkeit der Planung<sup>12</sup>. Dies liegt vor allem darin begründet, dass es sich bei den, in der DIN 18005 angegebenen Werte, um Orientierungswerte handelt, nicht also um verbindlich einzuhaltende Grenzwerte. Darüber hinaus stellt der Belang Schallschutz einen Belang dar, der in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung neben all den anderen planungsrelevanten Belangen zu berücksichtigen ist. So können andere gewichtige Belange zu einer Zurückstellung der Belange des Schallschutzes führen.

Wenngleich jedoch die Einhaltung und noch besser eine Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert und anzustreben ist, ist insbesondere in vorbelasteten Gebieten eine Einhaltung der Orientierungswerte oft nicht möglich. In diesen Fällen ist allerdings plausibel darzulegen, weshalb die Überschreitung in dem konkreten Fall erforderlich und zu vertreten ist und welche Maßnahmen getroffen werden, um trotz der Überschreitung einen ausreichenden Schallschutz sicherzustellen.

Im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens wurden als maßgebliche Emissionen die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) der o.g. Straßen und des Schienenverkehrs erfasst. Darüber hinaus wurde der Park+Ride-Parkplatz nördlich der Bahnhofstraße bei der Ermittlung der Schallimmissionsbelastung berücksichtigt (vgl. [Abbildung 18](#)).

Da die zur Anbindung des neuen Wohngebiets an das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz herzustellende äußere Erschließungsstraße – in der Planzeichnung des Bebauungsplans ist diese als Planstraße A bezeichnet (vgl. hierzu [Kap. 6.8](#)) – künftig auch der Erschließung der nördlich zu entwickelnden Wohnbauflächen dienen soll, ist im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens weiterhin die sich daraus ergebende mögliche Zusatzbelastung betrachtet worden.

Maßgebliche Einwirkungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten, da sich die nächsten Gewerbeschallemissionsquellen in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet befinden.

Allerdings beschränkt sich die Betrachtung der möglichen Schallimmissionsbelastung nicht nur auf das Plangebiet. Auch mögliche Auswirkungen auf die bestehende Bebauung im räumlichen Umfeld des Plangebiets wurden im Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Schallemissionen betrachtet. Diesbezüglich kommt der Fachgutachter zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen für die angrenzenden bestehen Wohngebiete nicht zu erwarten sind. Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens (vgl. [Anlage 4](#)) prognostizierte Verkehrsmehrbelastung führt rein rechnerisch zu einer aus lärmtechnischer Sicht zu vernachlässigenden Pegelerhöhung von 0,4 dB(A). Auch Reflexionen von Schall über die neu zu errichtenden Gebäude sind nicht zu befürchten. Dies liegt darin begründet, dass für die bestehende Immis-

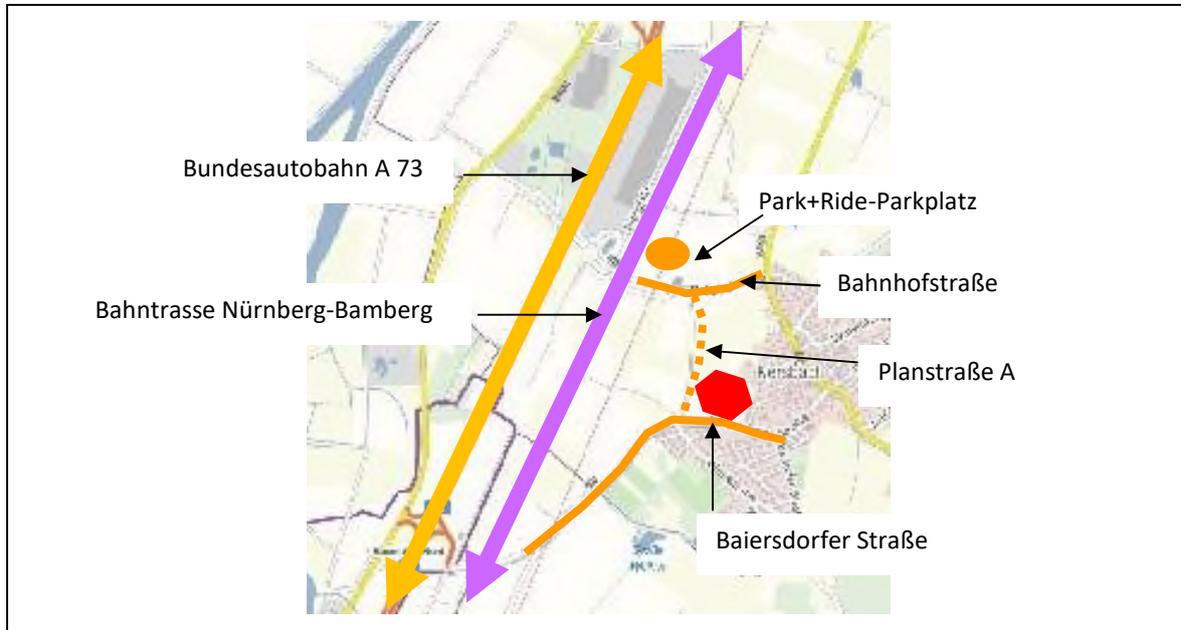
---

<sup>11</sup> DIN 18005, Teil 1, Juli 2002, „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“ mit Beiblatt 1, Mai 1987, „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“

<sup>12</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.02.2010 – 4 BN59.09, ECLI:DE:BVerwG:2010:170210B4BN59.09.0.

sionsbelastung der Direktschall zwischen der Fahrbahn und dem Immissionsort pegelbestimmend ist und nicht die Reflexion über die neuen Fassaden.

**Abbildung 18: Schallemissionsquellen**



Nach den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung liegen die berechneten Beurteilungspegel  $L_r$  durch die Verkehrsbelastung (Straßen, Schiene, Parkplatz) im Plangebiet am Tag (06:00 -22:00 Uhr) bei Werten zwischen 49 und 63 dB(A) (siehe Anlage 2 des Gutachtens Schallimmissionsschutz) und in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) zwischen 42 und 56 dB(A) (siehe Anlage 3 des Gutachtens Schallimmissionsschutz). Damit können die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet, die für den Tagzeitraum bei 55 dB(A) und in der Nacht bei 45 dB(A) liegen, nicht durchweg eingehalten werden.

Mögliche Abweichungen bei den ermittelten Beurteilungspegeln gegenüber den im Entwurf 2018 angegebenen Werten ergeben sich daraus, dass dem Schallimmissionsschutz Gutachten bei den Berechnungen die aktualisierte Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS) in der Fassung von 2019 zugrunde gelegt werden musste, da diese nunmehr die 2018 noch maßgebliche RLS -90 ersetzt.

Um einen hinreichenden Schallschutz für die geplante Wohnnutzung zu gewährleisten damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ist es daher angesagt geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### ▪ **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Aktive Schallschutzmaßnahmen, hierzu zählen insbesondere die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand, sind vorliegend nicht in Betracht zu ziehen. Um die in der DIN 18005-1 enthaltenen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet einhalten zu können, müssten die Lärmschutzanlagen erhebliche Höhen (bis zu 37 m) aufweisen. Aus städtebaulichen Gründen

sowie aus Umweltgesichtspunkten ist eine „Einhausung“ des Plangebiets durch eine bis zu 37 m hohe Lärmschutzanlagen nicht zu vertreten. Mögliche Maßnahmen an den bestehenden Schallquellen (BAB A 73, Bahn, Baiersdorfer Straße) z.B. die Änderung des Straßenbelags oder Festlegung einer Geschwindigkeitsbegrenzung sind im Bebauungsplan nicht regelbar. Auch die Einhaltung von Mindestabständen zu den Emissionsorten scheidet vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit einerseits und dem Bedarf der Bereitstellung von Wohnraum andererseits aus.

Entsprechend den Erläuterungen im schalltechnischen Gutachten sind insoweit zur Gewährleistung eines erforderlichen Schallschutzes sogenannte passive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Verkehrslärm zu treffen. Da die Ergebnisse des Fachbeitrags schlüssig und nachvollziehbar sind, sind im Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrags entsprechende schallschutzbezogene Festsetzungen getroffen worden, die nachfolgend beschrieben werden.

#### ▪ Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Um einen ausreichenden Schallschutz für die geplante Wohnnutzung zu gewährleisten werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, gesunde Wohnverhältnisse bzw. Aufenthaltsbedingungen geschaffen werden.

So sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Diese bestehen zunächst darin, dass in Bezug auf den Schutz von Daueraufenthaltsräumen gegen Außenlärm bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden müssen (vgl. **Abbildung 19**). Diese bestimmen sich nach der DIN 4109<sup>13</sup>, die bei der Stadt zur Einsichtnahme vorliegt.

Die resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und Dächer) müssen mindestens den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Sie sind für die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu berechnen. Das über den Lärmpegelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,res}$ ) der Fassade muss dabei in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach DIN 4109-2:2018-01<sup>14</sup>, Gleichung (33) korrigiert werden.

---

<sup>13</sup> DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Beuth Verlag

<sup>14</sup> DIN 4109-2: 2018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen, Beuth Verlag

**Abbildung 19: Erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Tab. 8**

Tab. 7: Erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Tab. 8

Nr.	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Bauschalldämm-Maß ef. $R'_{w,res}$ [dB] in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
1	I	55	$R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart} = 55 - 30 = 25 \text{ dB}$
2	II	60	$R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart} = 60 - 30 = 30 \text{ dB}$
3	III	65	$R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart} = 65 - 30 = 35 \text{ dB}$
4	IV	70	$R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart} = 70 - 30 = 40 \text{ dB}$
5	V	75	$R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart} = 75 - 30 = 45 \text{ dB}$
6	VI	80	$R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart} = 80 - 30 = 50 \text{ dB}$
7	VII	> 80	1)

1) ...Festlegung der Anforderungen aufgrund örtlicher Gegebenheiten

Quelle: Gutachten Schallimmissionsschutz, Tab. 7, Grebner Ingenieure GmbH, 15.01.2021

Die Lärmpegelbereiche wurden geschossbezogen im Rahmen der Erarbeitung des Schallgutachtens berechnet und in der Anlage 4.1. bis 4.4 des Gutachtens (siehe Anlage 3) dokumentiert. Die Grundlage für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche bilden die für den Nachtzeitraum berechneten Beurteilungspegel, die um 3 dB(A) erhöht und zum Schutz der Nachtruhe mit einem weiteren Zuschlag von 10 dB(A) versehen werden. Da für den Nachtzeitraum strengere Werte bestehen, ist damit gleichzeitig ein ausreichender Schallschutz am Tag sichergestellt.

Bei der Betrachtung der Anlagen 4.1 bis 4.4 des Schallgutachtens (siehe Anlage 3) wird deutlich, dass im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I bis IV vorliegen und die Höhe der Lärmpegelbereiche maßgeblich von der Ausrichtung zu den Schallquellen abhängt. Der Lärmpegelbereich IV, also der Bereich, der den höchsten berechneten Außenlärm aufweist, betrifft zum einen Fassaden, die Richtung Westen, also den Schallquellen - BAB A 73 und Bahn und Richtung Süden, der Bayersdorfer Straße zugewandt sind. Ansonsten überwiegen die Lärmpegelbereiche II und III.

Was die Lärmpegelbereiche angeht ist anzumerken, dass die für die Lärmpegelbereiche I und II bestehenden Schallschutzanforderung bereits durch die Anforderungen, die sich im Hinblick auf die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle aus dem neuen Gebäudeenergiegesetz<sup>15</sup> ergeben, bereits abgedeckt sind. Daher ist in den Lärmpegelbereichen I und II i.d.R. kein zusätzlicher bautechnischer Aufwand zu betreiben. Dies gilt in gewisser Weise auch für die Anforderungen an den

<sup>15</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020, BGBl. I S. 1728.

Lärmpegelbereich III. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster richten sich insbesondere nach den Flächenverhältnissen der opaken Bauteile<sup>16</sup>, der Fenster und ggf. weiterer Bauteile. Daher können je nach Flächenverhältnis und Raumgröße die Fenster auch mit einem geringen Schalldämm-Maß erstellt werden, sodass auch hier innerhalb der Lärmpegelbereiche III grundsätzlich keine über dem üblichen Maß hinausgehenden Anforderungen erfüllt werden müssen.

Da die Berechnung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile an die Lärmpegelbereiche anknüpft, sind im Bebauungsplan die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche entsprechend festgesetzt worden. Da eine geschossbezogene Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt ist, sind zur besseren Lesbarkeit die Lärmpegelbereiche in vier Beipläne aufgenommen worden, die Bestandteil der Satzung sind.

In den Lärmausbreitungsberechnungen für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche wurden Abschirmwirkungen und Beugungseffekte der Randbebauungen nicht berücksichtigt. Im Hinblick darauf ist den künftigen Bauherren die Möglichkeit eingeräumt worden, geringere Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wenn er gutachterlich nachweist, dass etwa durch die Stellung seines Gebäudes bzw. die Abschirmwirkung der bereits realisierten Gebäude diese ausreichen. Dies ist mittels eines geeigneten rechnerischen Nachweises, das sinnvollerweise auf dem bisherigen Lärmmodell aufbaut, nachzuweisen.

#### ▪ **Passive Schallschutzmaßnahmen Grundrissgestaltung**

Ergänzend zu den Schallschutzmaßnahmen am Gebäude kann bereits durch eine entsprechende Grundrissgestaltung ein wichtiger Beitrag zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse geleistet werden. Daher sollen Wohn- und Schlafräume möglichst auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten untergebracht werden. Sofern es nicht möglich ist, alle Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Fassaden Lärmschutzbereich I und II gem. DIN 4109) zuzuordnen. Liegen Schlafräume sowie Kinderzimmer an Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs III und höher, die über kein Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Lärmschutzbereich I und II) verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Das erforderliche Bauschalldämm-Maß muss auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

#### ▪ **Außenwohnbereiche**

Neben der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für die geplante Wohnnutzung, ist auch für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen, hierzu zählen beispielsweise Balkone, Loggien, Terrassen sowie für die im Wohnumfeld geplanten Freiflächen, wie z.B. Kinderspielflächen, eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien sicherzustellen.

Durch die Rechtsprechung ist die Schutzbedürftigkeit der Außenwohnbereiche bestätigt, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen. Mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine akzeptable Aufenthaltsquali-

---

<sup>16</sup> Als opake Bauteile werden Bauteile bezeichnet, die nicht lichtdurchlässig sind. Hierzu zählen beispielsweise Mauerwerke und Türen.

tät dann gegeben, wenn eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanz, d.h. ein übliches Gespräch zwischen zwei Personen möglich ist.<sup>17</sup> Diese ist – so hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden - bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) noch gegeben. Einen weiteren Anhaltspunkt für eine noch zumutbare Lärmbelastung lässt sich aus der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3.FlugLSV) entnehmen. Nach dieser Verordnung entsteht ein Entschädigungsanspruch, wenn der Außenwohnbereich einem äquivalenten Dauerschallpegel ( $L_{AeqTag}$ ) von mehr als 65 dB(A) ausgesetzt ist.

Da die Außenwohnbereiche in der Regel nur am Tag genutzt werden, muss für diese Bereiche nicht den strengeren Nachtzeitanforderungen Rechnung getragen werden. Auch sind hier nicht Lärmpegelbereiche zu ermitteln. Maßgeblich sind die für den Tagzeitraum berechneten Beurteilungspegel.

**Abbildung 20: Rasterlärmkarte Tag h=2 m zur Beurteilung der Außenwohnbereiche**



Quelle: Gutachten Schallimmissionsschutz, Anlage 5, Grebner Ingenieure GmbH, 15.01.2021

Wie der Anlage 5 des Schallgutachtens (vgl. **Abbildung 20**) entnommen werden kann, liegen die berechneten Beurteilungspegel in den Innenbereichen des Plangebietes ganz überwiegend unter 55 dB(A) bzw. 60 dB(A). Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) und weniger als 65 dB(A) werden nur am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets erreicht, also auf den Flächen, die unmittelbar der Planstraße A bzw. der Baierdorfer Straße zugewandt sind. Werte ab 65 dB(A) wurden ausschließlich nahe der Baierdorfer Straße ermittelt. Allerdings erstrecken sich die Bereiche mit einem Beurteilungspegel ab 65 dB(A) nur auf die Flächen, die ohnehin von Bebauung freizuhalten

<sup>17</sup> vgl. BVerwG, Urt. v. 16.03.2006 – 4 A 1075.04, ECLI:DE:BVerwG:2006:230806B4A1075.04.0

sind. In diesem Bereich dürfen insoweit ohnehin keine Außenwohnbereiche, beispielsweise in Form einer Terrasse, realisiert werden.

Nicht zuletzt aufgrund der bis zu dreigeschossigen Bebauung am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets kann insgesamt innerhalb des Gebietes eine gute Aufenthaltsqualität in den Freibereichen gewährleistet werden.

Da die für die nutzbaren Außenbereiche ermittelten Beurteilungspegel unterhalb von 65 dB(A) liegen, besteht insoweit kein Erfordernis, bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche festzusetzen.

## 6.8 Verkehrliche Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt sich an die bebaute Ortslage von Kersbach an und umfasst bislang noch unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Hinblick darauf ist die bestehende Erschließung auch nur auf die bisherige Nutzung ausgerichtet. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans neben der Herstellung eines Anschlusses an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz auch eine plangebietsinterne Erschließung herzustellen ist.

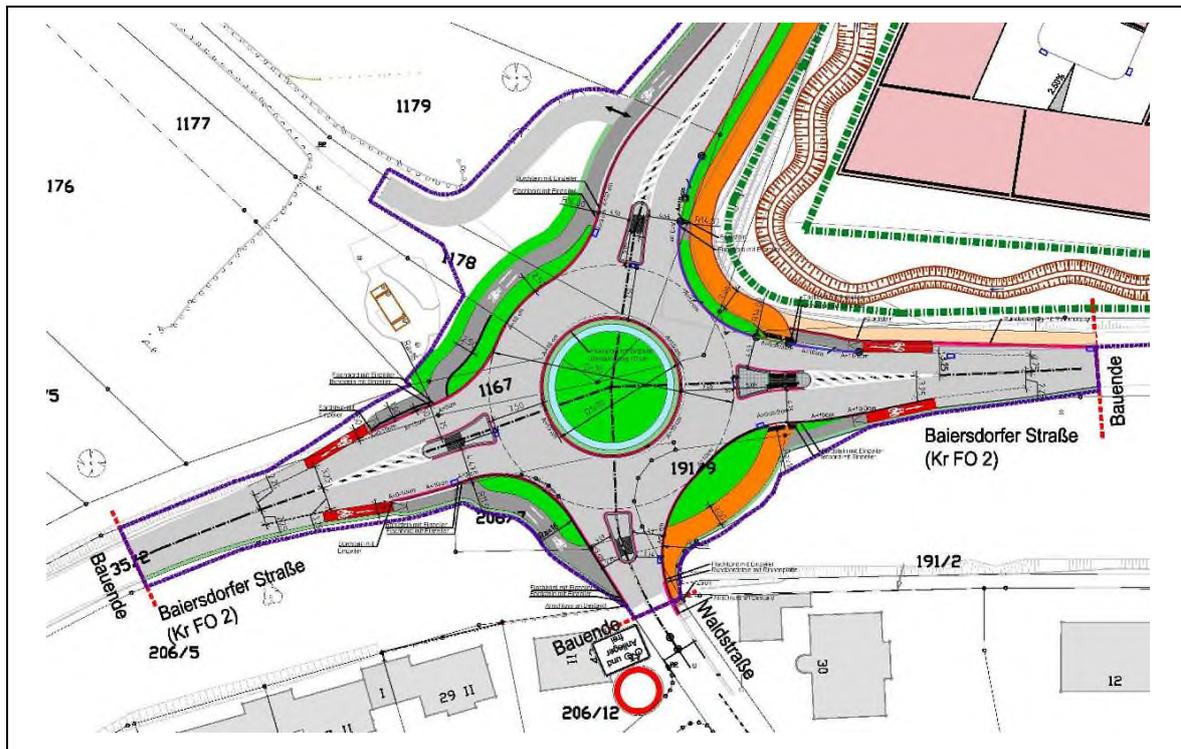
Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt, wie oben bereits erläutert, über die Baiersdorfer Straße (vgl. Kap. 5.2). Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Forchheim soll der hierfür auszubauende Knotenpunkt in Höhe des bestehenden Kreuzungspunktes Baiersdorfer Straße/Waldstraße in Form eines Kreisverkehrsplatzes ausgestaltet werden (vgl. Abbildung 21). Dieser wird so groß dimensioniert, dass er auch das Verkehrsaufkommen der weiterhin geplanten Wohnbauflächen nördlich des Bebauungsplangebiets „Pointäcker Süd“ aufnehmen kann.

Die von der Baiersdorfer Straße abgehende neu herzustellende Erschließungsstraße für das Neubaugebiet, die in der Planzeichnung mit Planstraße A bezeichnet ist, verläuft auf der Trasse des bestehenden Wirtschaftswegs. Der Querschnitt als auch Ausbauzustand des Wirtschaftsweges genügt nicht den Anforderungen einer Erschließungsstraße, so dass ein entsprechender Ausbau erforderlich ist. Eine Verbreiterung ist entsprechend den Zielvorgaben der Stadt Forchheim jedoch ausschließlich Richtung Osten vorzunehmen.

Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen nur im Bereich des Ausbaus des Kreisverkehrsplatzes und des Anschlusses der Planstraße A an den Kreisverkehr in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus werden Flächen für die Verlegung der Zufahrt eines Wirtschaftsweges auf die Planstraße A einbezogen. Bei der Festlegung des künftigen Straßenquerschnittes besteht weiterhin die Vorgabe, dass sowohl die weiteren städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für das nördlich angrenzende Gebiet zu berücksichtigen sind als auch die Bedeutung des bisherigen Wirtschaftsweges als Radweg entsprechend gewürdigt wird.

Als Grundlage für die Bemessung der Größe des Kreisverkehrsplatzes als auch der Planstraße A dient u.a. das bereits zum Entwurf des Bebauungsplans erstellte Verkehrsgutachten<sup>18</sup>, das der Anlage 4 zur Begründung beigefügt ist. Die künftige Ausgestaltung des Kreisverkehrsplatzes wurde umfassend mit den zuständigen Behörden des Landratsamts und des Wasserwirtschaftsamts abgestimmt.

#### Abbildung 21: Geplanter äußerer Anschluss des Plangebietes

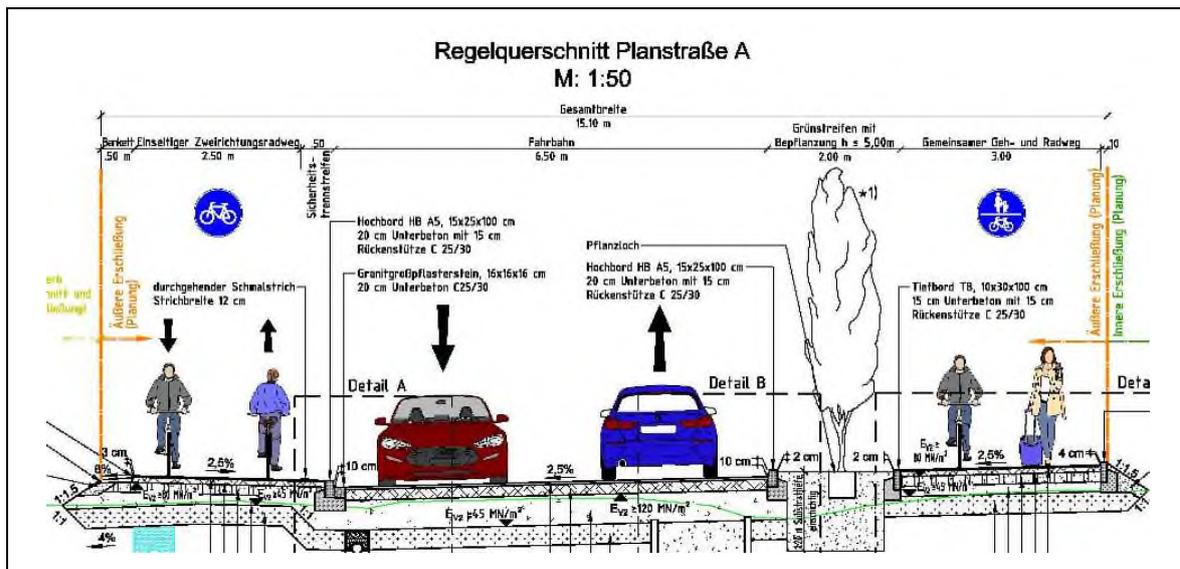


Quelle: Erschließungsplanung – Entwurfsplanung-Vorabzug, PIGT GmbH, Nürnberg, 14.01.2021

Im Hinblick darauf ist aktuell ein Regelquerschnitt von 15,5 m vorgesehen. Die geplante Aufteilung im Einzelnen kann [Abbildung 22](#) entnommen werden. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass nicht nur im Westen ein Radweg, sondern zusätzlich auch auf der östlichen, dem Wohngebiet zugewandten Seite, ein kombinierter Fuß- und Radweg entstehen wird, der von der Straße durch einen 2 m breiten Grünstreifen abgetrennt wird.

<sup>18</sup> Ein Überarbeitungsbedarf für den Entwurf II des Bebauungsplans bestand nach Rückfrage beim Gutachter nicht.

Abbildung 22: Geplante Ausgestaltung der Planstraße A



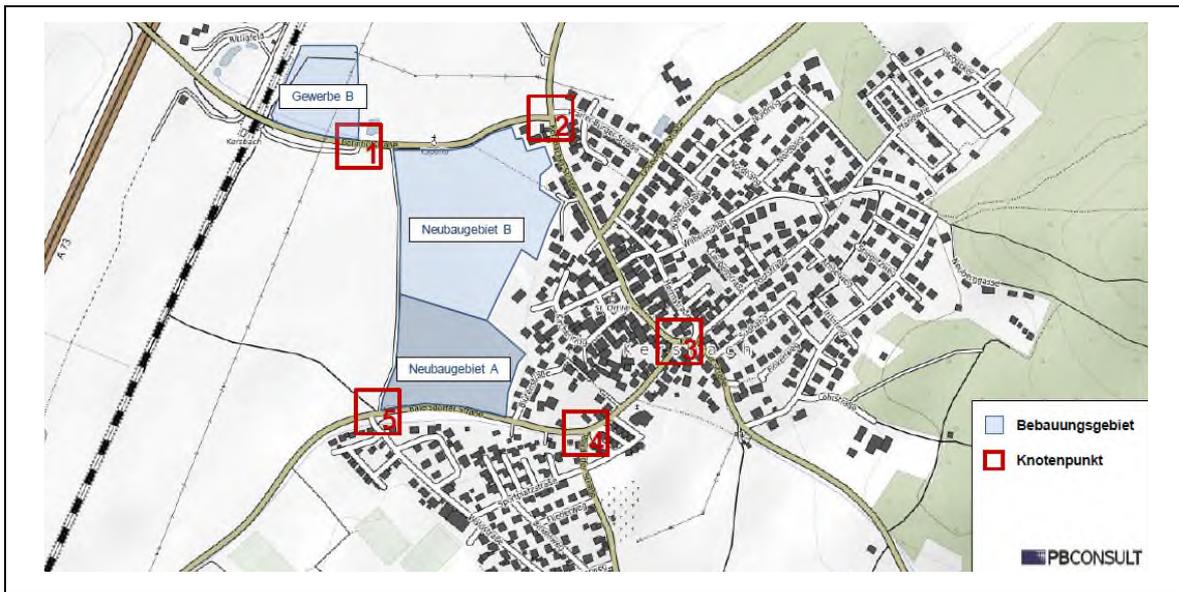
Quelle: Äußere Erschließungsplanung – Entwurfsplanung-Vorabzug, PIGT GmbH, Nürnberg, 07.01.2021

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt schließlich über eine Ringstraße, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Planstraße B bezeichnet ist. Es bestehen damit von der Planstraße A zwei Zufahrten in das Wohngebiet. Die Planstraße B soll entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgebaut werden.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die möglichen verkehrlichen Auswirkungen auf bestehende Knotenpunkte in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans untersucht. Dabei wurde nicht nur das hier maßgebliche Baugebiet betrachtet, sondern auch schon eine mögliche bauliche Weiterentwicklung Richtung Norden berücksichtigt, da mit der Schaffung einer Verbindung zwischen der Baiersdorfer Straße und Bahnhofsstraße andere Verkehrsbeziehungen entstehen, als eine Stichstraße in das Plangebiet „Pointäcker Süd“ (im Verkehrsgutachten Variante 1 – Neubaugebiet A).

Zur Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens wurde in Ergänzung zu der bereits durchgeführten Verkehrszählung eine weitere Erhebung durchgeführt und zwar an insgesamt vier Knotenpunkten (vgl. [Abbildung 23](#)).

**Abbildung 23: Lageplan der betrachteten Knotenpunkte**



Quelle: Verkehrsgutachten Wohngebiet Forchheim Pointäcker, Abbildung 2, PB CONSULT, April 2018

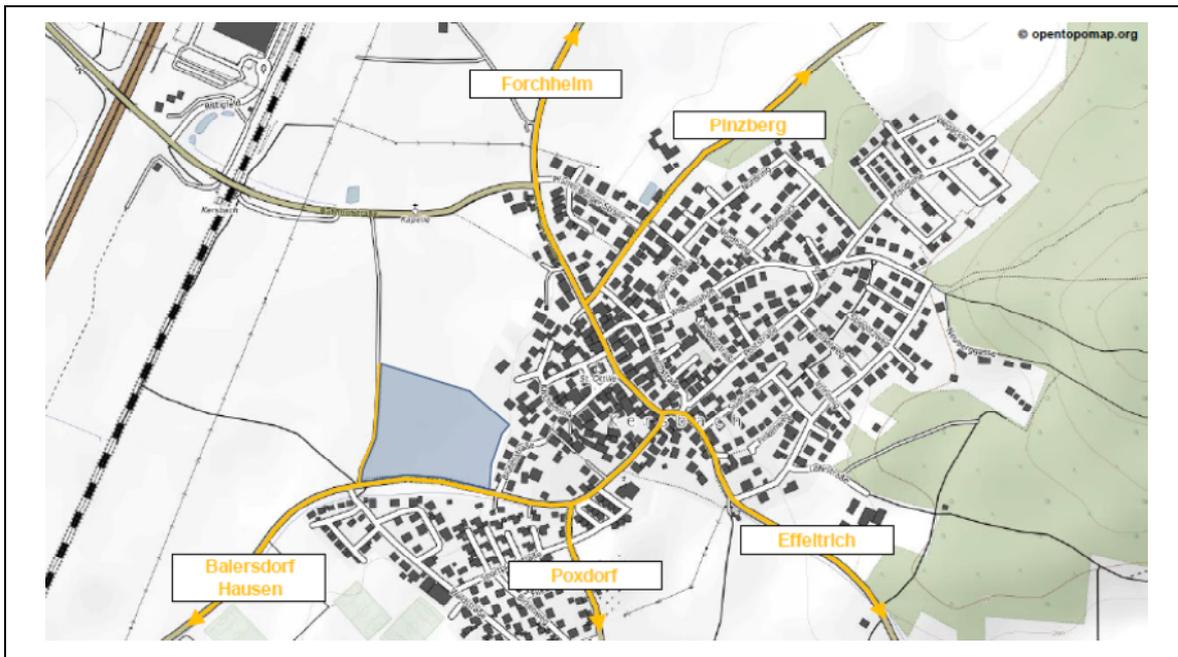
Für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 11/13 wurde unter Zugrundelegung der Schaffung von 205 Wohneinheiten sowie der geplanten Entwicklung im Bereich des „Gesundheitshauses“ der Ziel- und Quellverkehr für die Morgen- und Nachmittagsspitze ermittelt (vgl. [Abbildung 24](#)).

**Abbildung 24: Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Neubauegebiet**

	Spitzenstunde Morgens	Spitzenstunde Nachmittags
Quellverkehr	89	177
Zielverkehr	51	212

Quelle: Verkehrsgutachten Wohngebiet Forchheim Pointäcker, Tabelle 6, PB CONSULT, April 2018

Auch die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in verschiedene Richtungen wurde ermittelt (vgl. hierzu ausführlich Verkehrsgutachten Kap. 4.1.1). Danach wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in Richtung Hausen, Baiersdorf, Poxdorf, Effeltrich, Pinzberg und natürlich auch in Richtung Forchheim verteilen (vgl. [Abbildung 25](#)). Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich mit Blick auf die Verteilungsrouten vor allem auf zwei Knotenpunkte auswirken. Zum einen zunächst auf den neu auszubauenden Anschlusspunkt Baiersdorfer Straße/Planstraße A - im Gutachten als Knotenpunkt 5 bezeichnet – und zum anderen auf die Kreuzung Kersbacher Straße/Baiersdorfer Straße (Knotenpunkt 3), da der Verkehr Richtung Effeltrich, Pinzberg und Forchheim über diese Kreuzung fließen wird.

**Abbildung 25: Verteilungsrouten Variante 1**

Quelle: Verkehrsgutachten Wohngebiet Forchheim Pointäcker, Abbildung 62, PB CONSULT, April 2018

Für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Forchheim im Bereich „Pointäcker-Süd“ stellt sich damit die Frage, ob die bestehenden Knotenpunkte das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Diesbezüglich wird im Verkehrsgutachten festgestellt, dass am Knotenpunkt Baiersdorfer Straße/Kersbacher Straße bereits heute zu den Spitzenzeiten erhöhte Wartezeiten für den Linksabbiegeverkehr bestehen. Die Verkehrsregelung der Kreuzung erfolgt bislang über eine einfache Vorfahrtsregelung. Aktuell, d.h. ohne die Umsetzung des Planungsvorhabens, ist die Verkehrsqualität des Knotens für Linksabbieger der Stufe C zuzuordnen. Für alle anderen Richtungen besteht die Qualitätsstufe A, die für diese Richtungen auch in Folge der Umsetzung des Planungsvorhabens beibehalten wird. Anders verhält es sich in Bezug auf die Linksabbieger, da mit einer Erhöhung des Linksabbiegeverkehrs zu rechnen ist, so dass sich die Wartezeiten für die Linksabbieger etwas erhöhen und damit die Einstufung in Qualitätsstufe E erfolgen wird. Die Qualitätsstufe D kann allerdings erreicht werden, wenn ein Ausbau der Planstraße A durchgehend von der Baiersdorfer Straße bis zur Bahnhofstraße realisiert wird.

In Bezug auf den Knotenpunkt Baiersdorfer Straße/Waldstraße/Planstraße A (im Verkehrsgutachten als Knoten 5 bezeichnet) wird festgestellt, dass bei dem vorgesehenen Ausbau eine Qualitätsstufe A erreicht wird und zwar auch dann, wenn eine Weiterentwicklung Richtung Norden erfolgt.

Die Umsetzung der Vorgaben zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

### **6.8.1 Straßenverkehrsflächen - Baiersdorfer Straße, Planstraße A sowie Teilflächen der Planstraße B -**

Als bestehende Straßenverkehrsfläche sind die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten bestehenden Flächen der Baiersdorfer Straße aufgenommen. Da es sich bei dieser Straße um eine Kreisstraße gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) handelt, sind die zur Kreisstraße gehörenden Flächen nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen.

Im Hinblick darauf, dass es sich bei der Baiersdorfer Straße um eine Kreisstraße handelt, bestehen Restriktionen hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen im Nahbereich zur Baiersdorfer Straße. Diese Vorgaben ergeben sich unmittelbar aus dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) und zwar insbesondere Art. 23 BayStrWG. Danach dürfen innerhalb eines Abstands von 15 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke keine baulichen Anlagen errichtet werden. In die Planzeichnung des Bebauungsplans ist daher auch eine 15 m-Abstandslinie zum bestehenden Fahrbandrand aufgenommen worden. Weiterhin dürfen keine direkten Zufahrtswege von den Baugrundstücken auf die Baiersdorfer Straße vorgesehen werden. Im Hinblick darauf, wird textlich festgesetzt, dass die Herstellung von Ein- und Ausfahrten von der Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets sowie von der öffentlichen Grünfläche auf die Baiersdorfer Straße unzulässig ist.

Als Straßenverkehrsflächen werden neben den bestehenden Verkehrsflächen, die für den Ausbau des Kreisverkehrsplatzes erforderlichen Flächen sowie die Flächen, die für die neu herzustellende Planstraße A erforderlich sind, festgesetzt. Die Einzelheiten der Ausgestaltung des Kreisverkehrsplatzes sowie der Planstraße A können nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden insoweit nur die Flächen gesichert, die für den Straßenbau erforderlich sind. Die Straßenverkehrsflächen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes (vgl. hierzu auch [Abbildung 21](#)) und auch der Planstraße A (vgl. hierzu [Abbildung 22](#)) wurden entsprechend der Vorgaben des Verkehrsgutachtens sowie den Abstimmungen mit den für den Straßenbau zuständigen Behörden bemessen.

Die wohngebietsinterne öffentliche verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bereits dargelegt, über die Planstraße B, die von der Planstraße A ausgehend ringförmig durch das Wohngebiet verläuft. Entsprechend der geringeren Bebauungsdichte und des damit verbundenen geringeren Verkehrsaufkommens im östlichen Teil des Plangebiets erfolgt eine Abstufung der Straßenverkehrsfläche im Inneren des Plangebiets in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Im Zufahrtsbereich von der Planstraße A auf die Planstraße B sind aus Gründen der Verkehrssicherheit sog. Sichtfelder von Bebauung freizuhalten. Auch bestehen für diese Flächen entsprechende Beschränkungen bezüglich der Begrünung, da auch durch eine Bepflanzung keine Sichtbehinderung entstehen darf. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

## **6.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Umsetzung der plangebietsinternen öffentlichen Erschließung entsprechend dem städtebaulichen Konzept erfolgt insbesondere durch die Festsetzung von sogenannten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Unterschieden wird dabei zwischen „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Parkplatz“ sowie „Fuß- und Radweg“ bei denen es sich allesamt um öffentliche Flächen handelt.

### **a. Verkehrsberuhigter Bereich**

Die Planstraße B, einschließlich der davon abgehenden Stichstraßenbereiche im Südosten und im Zentrum des Plangebiets, soll nach den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt weitgehend als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet werden. Innerhalb der festgesetzten Trasse ist im Rahmen der konkreten verkehrstechnischen Ausbauplanung eine attraktive Gestaltung des Straßenraums vorgesehen, der neben der eigentlichen Fahrgasse auch Parkbuchten, Baumpflanzungen und Fußwege enthalten wird. Im weiteren Verlauf der Planstraße B erfolgt eine weitere Verengung des Straßenraums. In Höhe der geplanten Flächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ist die Ausbildung eines multifunktional genutzten Straßenraums vorgesehen. Damit soll erreicht werden, dass die Ringstraße nicht als Rennstrecke von Autofahrern genutzt werden kann.

Zur Erhöhung der Wohnqualität soll im Zentrum des Plangebiets östlich des geplanten „Gesundheitshauses“ ein öffentlicher Quartiersplatz entstehen. Sitzgelegenheiten sowie Baumpflanzungen werden ihres zur Gestaltung und Aufwertung des Platzes beitragen. Neben der kommunikativen Funktion soll dieser Platz als öffentlich zugängliche Freiflächen das Wohngebiet bereichern und auflockern. Im Rahmen der straßenbautechnischen Ausbauplanung wird die genaue Ausgestaltung dieses Bereichs der Planstraße B, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Zufahrt in die Tiefgarage der künftigen Bebauung innerhalb der Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebiets und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens, festgelegt werden.

### **b. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Geh- und Fahrrechte über private Grundstücksflächen**

Neben den für den motorisierten Individualverkehr herzustellenden Erschließungsflächen sind im Bebauungsplan außerhalb der in der Planstraße A und Planstraße B vorgesehenen Fuß- und Radwegen auch einige Wege aufgenommen, die nur für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen sollen. Diese sollen nicht nur eine gute plangebietsinterne Vernetzung gewährleisten, sondern auch eine Verbindung zur bebauten Ortslage von Kersbach herzustellen. Diesbezüglich anzuführen ist zunächst eine Wegeverbindung, die von der Baiersdorfer Straße über die Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets zum Quartiersplatz führt. Von dort soll über die sich nördliche anschließende öffentliche Grünfläche eine Verbindung zur bebauten Ortslage von Kersbach geschaffen werden. Dabei ist innerhalb der Grünfläche auf eine räumliche Fixierung der Wegeverbindung verzichtet worden. Der Verlauf des Weges soll auch mit Blick auf die weitere Entwicklung im Norden im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung für die öffentliche Grünfläche festgelegt werden.

Eine weitere wichtige Anbindung zur bebauten Ortslage wird durch einen Weg im Südosten des Plangebiets hergestellt. Somit ist eine gute fußläufige Anbindung des Neubaugebietes auch an den Busverkehr, d.h. an die Haltestellen „Fliederweg“ und „Kirche“ gewährleistet.

Der durch die Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets geplante Weg wird nicht als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine Sicherung dieser Wegeverbindung erfolgt über die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit.

Eine weitere Fußwegeverbindung über private Flächen soll im Bereich der Teilfläche WA5 sichergestellt werden. Dies ist erforderlich, um eine Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche östlich der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets für die Allgemeinheit zu gewährleisten. Um die Pflege der Grünfläche durch den zuständigen Bauhof bzw. das Gartenamt der Stadt zu ermöglichen, sind die Flächen zudem mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Forchheim belegt. Im Hinblick darauf, dass die Zuwegung auch über die „Garagenhöfe“ führen, soll den künftigen Bauherren im Rahmen des Planvollzugs ein angemessener Spielraum zur Ausgestaltung dieser Flächen ermöglicht werden. Daher soll es ihm möglich sein, die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Geh- und Fahrrecht passend in seine Planung einzufügen. Allerdings muss stets die Erreichbarkeit der Grünfläche sichergestellt sein.

Da das Geh- und Fahrrecht selbst im Bebauungsplan nicht begründet werden kann, bedarf es im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans der Begründung eines zusätzlichen Rechtsaktes und zwar konkret einer Dienstbarkeit durch Erklärung des Eigentümers und Eintragung dieser in das Grundbuch.

### **c. Öffentliche und private Stellplätze sowie Gemeinschaftsstellplätze und -garagen**

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist auch die Frage der Stellplätze zu thematisieren. Zu unterscheiden sind hierbei grundsätzlich zwischen öffentlichen Stellplätzen und solchen Stellplätzen, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim im Zusammenhang mit dem konkreten Einzelvorhaben auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen sind.

Die Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen erfolgt durch die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen am östlichen Rand des geplanten Quartiersplatzes sowie auf einem Parkplatz nördlich des Quartiersplatzes. Weitere öffentliche Stellplätze werden innerhalb der Planstraße B entstehen. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, können, wie in Kap. 5.2 bereits erläutert, bis zu 30 Stellplätzen innerhalb der Planstraße B und dazu mindestens 22 Stellplätze auf den öffentlichen Parkplätzen realisiert werden.

Die Anzahl der erforderlichen privaten Stellplätze hängt maßgeblich von dem konkreten Bauvorhaben ab. Aus diesem Grund soll es auch weitgehend dem privaten Bauherrn überlassen werden, wo er die Stellplätze auf seinem Baugrundstück unterbringt. Wie bereits in Kap. 6.4 erläutert, findet eine grundstücksbezogene Steuerung nur dann statt, sofern es aus Sicht der Stadt städtebaulich erforderlich ist. Eine Lokalisierung erfolgt insoweit nur für die Teilflächen WA1, WA6 und WA7. Stellplätze und Garagen sind dort nur innerhalb der in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Flächen und natürlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die Teilfläche WA5 werden Flächen für sog. Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt (vgl. hierzu Kap. 6.4). Die schließt jedoch nicht aus, dass auch auf den künftigen Bau-

grundstücken innerhalb der Teilfläche WA5 sowohl auf den überbaubaren Grundstücksflächen als auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze bereitgestellt werden dürfen. Die festgesetzten Gemeinschaftsflächen sollen vielmehr dazu beitragen, dass ausreichende Flächen für den Stellplatznachweis zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Teilflächen WA2, WA3 und WA8 ist die Realisierung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sollen für diese die erforderlichen Stellplätze soweit wie möglich in Tiefgaragen untergebracht werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 5.2, 6.2.2, 6.4). Im Hinblick darauf sind in der Planzeichnung bereits zwei Bereiche lokalisiert worden, wo die Herstellung einer Tiefgaragenzufahrt realisiert werden soll.

#### **d. Wirtschaftsweg und Anschlüsse an landwirtschaftliche Flächen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin möglich ist. Derzeit stellt sich diese Frage für die westlich der neuen Planstraße A gelegenen Flächen. Eine Zufahrt zu diesen Flächen ist auch weiterhin sichergestellt und zwar über den parallel der Bahntrasse verlaufenden Wirtschaftsweg, von dem ein Weg Richtung Osten abzweigt, der bislang bis zur Baiersdorfer Straße verlief.

Die nur von der künftigen Planstraße A aus zu erreichenden Parzellen - es handelt sich hierbei konkret um die Flurstücke Nr. 1180 und Nr. 1181 - erhalten eine Zufahrtsmöglichkeit über die Planstraße A, die in der Planzeichnung entsprechend fixiert ist.

Darüber hinaus wird an Stelle der bisherigen Ein- und Ausfahrt des Wirtschaftswegs (Flurstück Nr. 1178) auf die Baiersdorfer Straße eine neue Zufahrt entstehen. Der Anschluss des Wirtschaftswegs nicht unmittelbar an den Kreisverkehr angebaut werden darf, wird er etwas umgeleitet und stößt etwas nördlich des Kreisverkehrsplatzes über das städtische Flurstück Nr. 1179 auf die Planstraße A. Die bisherige Ein- und Ausfahrt wird dafür entfallen. Die nicht mehr beanspruchten Flächen werden mit Obstbäumen bepflanzt.

### **6.9 Technische Infrastruktur**

Werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baugebiete ausgewiesen, ist eine geordnete Ver- und Entsorgung sicherzustellen. Dies bedeutet, dass insbesondere eine Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser möglich und darüber hinaus das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

Innerhalb der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets ist zu Gewährleistung von Wartungsarbeiten von Versorgungsanschlüssen ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Wie bereits im Zusammenhang mit den Geh- und Fahrrechten erläutert, bedarf es zur Umsetzung des Rechts noch einer entsprechenden dinglichen Sicherung.

#### **6.9.1 Wärmeversorgung – Blockheizkraftwerk – Fläche für Versorgungsanlage**

In den Entwurf II des Bebauungsplans neu aufgenommen ist eine Fläche für Versorgungsanlagen im Norden des Gebiets, zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der öffentlichen Spiel- und Erho-

lungsfläche, die der Unterbringung eines Blockheizkraftwerkes dienen soll.

Dies entspricht dem Ergebnis einer intensiven Abstimmung mit den Stadtwerken Forchheim, die nach dem aktuellen Stand auch Betreiberin der Anlage werden soll. Entsprechend dem, mit den Stadtwerken entwickelten Energiekonzept, soll die Energieversorgung des Plangebiets „Pointäcker Süd“ über eine Heizzentrale in Form eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) erfolgen, weshalb der Fläche auch die Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ mit der Ergänzung „Gas“ zugewiesen wurde. Durch die Festsetzung wird insoweit zusätzlich der Energieträger bestimmt, nämlich Gas. Die Lage des Blockheizkraftwerkes ist so gewählt worden, dass auch das im Norden geplanten Wohngebiet „Pointäcker Nord“ über diese Anlage mitversorgt werden könnte. Im Hinblick darauf, dass die Einzelheiten des zu errichtenden Blockheizkraftwerkes noch nicht feststehen, wurden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen, v.a. auch nicht in Bezug auf die Größe, Lage und Höhe der Anlage.

### **6.9.2 Stromversorgung**

Eine Versorgung der geplanten Baugebietsflächen mit Strom ist grundsätzlich möglich. Allerdings müssen im Plangebiet Trafo-Stationen hergestellt werden. Entsprechend der Abstimmung mit dem Versorgungsträger - die Stadtwerke Forchheim - sind bereits zwei Standorte im Bebauungsplan lokalisiert worden. Eine flächenhafte Festsetzung, d.h. die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen ist für diese allerdings nicht erfolgt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt der erforderliche Flächenbedarf noch nicht abschließend bestimmbar ist. Durch das in der Planzeichnung aufgenommene Planzeichen wird aber bereits deutliche zum Ausdruck gebracht, dass an den markierten beiden Standorten entsprechende Einrichtungen unterzubringen sind. Sollten noch an anderen Stellen im Plangebiet entsprechende Versorgungseinrichtungen herzustellen sein, ergibt sich die Zulässigkeit unmittelbar aus § 14 Abs. 2 BauNVO (siehe oben Kap. 6.4).

### **6.9.3 Wasserversorgung, einschließlich Löschwasserversorgung**

Die Anbindung des Plangebiets an das Wasserversorgungsnetz ist möglich. Die Wasserversorgung liegt Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Leithenberg-Gruppe. Die Verlegung der neuen Wasserhauptleitungen wird in den vorgesehenen öffentlichen Planstraßen erfolgen.

Auch die Löschwasserversorgung kann gewährleistet werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch eine hydraulische Berechnung die Löschwassermenge ermittelt. Diese hat ergeben, dass bei einer ausreichender Dimensionierung der internen Trinkwasserleitungen im Baugebiet ( $\geq$  DN 150 mm) und den entsprechenden Entnahmeverrichtungen (Überflurhydrant DN 100 mm, mit B-Anschlüssen) die geforderte Löschwassermenge von 96 cbm/h mit ausreichendem Fließ- bzw. Auslaufdruck ( $>1,5$  bar) für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Voraussetzung sind normale Betriebsbedingungen im Rohrnetz.

Das Baugebiet wird über den Hochbehälter Effeltrich (Speicherinhalt  $I = 1800$  cbm) versorgt. Es steht somit ein ausreichender Löschwasservorrat zur Verfügung.

#### **6.9.4 Abwasserbeseitigung einschließlich Niederschlagswasserversickerung**

Die Entwässerung des Baugebietes muss gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung im Trennsystem erfolgen, d.h. es muss ein separater Kanal für Niederschlagswasser und für Schmutzwasser hergestellt werden. Dies entspricht auch § 55 Abs. 2 WHG wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

##### **a. Schmutzwasser**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Abwasserkanal angeschlossen, der im Jahr 2016 im Wirtschaftsweg neu verlegt wurde.

##### **b. Niederschlagswasser**

Die Ableitung des Niederschlagswassers im Baugebiet wird über zwei Hauptstränge erfolgen, die an einen Hauptsammler in der Planstraße A anschließen. Das Oberflächenwasser der Planstraße A und des benachbarten Radweges wird an den Hauptsammler direkt angeschlossen werden. Der Hauptsammler mündet in den Kanal der Stadtwerke Forchheim GmbH, der nördlich des Baugebietes hergestellt wird und in den Vorfluter „Graben Rittigfeld“ einleitet.

Die Fahrbahnflächen der Kreisstraße FO 02 entwässern, wie bisher und auch so mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, weiterhin das Niederschlagswasser oberflächlich auf die angrenzende Grünfläche entlang der Kreisstraße in Richtung Schwolgraben. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes wird das Niederschlagswasser gefasst werden und sodann mit dem bestehenden Regenwasserkanal in der Baiersdorfer Straße zusammengeführt werden. Das Oberflächenwasser wird daraufhin über eine Versickerungsmulde südlich der Baiersdorfer Straße mit Überlauf an den Schwolgraben abgeleitet. Der Überlauf in den Schwolgraben ist westlich des verrohrten Grabenbereiches geplant.

##### **c. Niederschlagswasserversickerung**

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nur bedingt möglich. Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auch auf die Herstellung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen im Bereich von Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität (vgl. Kap. 6.10.4a).

Im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser ist darauf hinzuweisen, dass eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sowie die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (Gewässerbenutzungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§ 8 WHG). Allerdings kann unter bestimmten Voraussetzungen auf eine wasserrechtliche Erlaubnis verzichtet werden, wenn für die Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs (§ 25 WHG) und hinsichtlich der Einleitung (Versickerung) von Niederschlagswasser in das Grundwasser die Voraussetzungen für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (§ 46 WHG) vorliegen.

Ob das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser erlaubnisfrei ist, ergibt sich bislang aus der bayerischen Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>19</sup>. Danach ist das Einleiten von Niederschlagswasser erlaubnisfrei, wenn das Niederschlagswasser

- außerhalb von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten und von Altlasten und Altlastverdachtsflächen versickert wird,
- nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist und es
- nicht mit anderem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt ist.

Das Bayerische Landesamt für Umweltschutz hat einen Praxisratgeber für Grundstückeigentümer erstellt, der neben den Erläuterungen zu den Anforderungen vor allem auch zahlreiche Beispiele und Tipps zur Planung und Verwirklichung von Entsiegelungs- und Versickerungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken an die Hand gibt sowie Möglichkeiten zur Regenwassernutzung aufzeigt. Dieser Ratgeber kann beim Landesamt abgerufen werden.<sup>20</sup> Neben der Versickerung von Niederschlagswasser besteht natürlich auch die Möglichkeit, Niederschlagswasser in Zisternen für die Gartenbewässerung oder die Brauchwassernutzung zu sammeln. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser z.B. für die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanlagen ist allerdings für dieses ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke sind dabei natürlich zu beachten. Umfangreiche Informationen können diesbezüglich auf der Homepage des Bayerischen Landesamts für Umwelt unter dem Themenblock Wasser / Umgang mit Niederschlagswasser abgerufen werden.<sup>21</sup>

Sofern im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auf den privaten Baugrundstücken Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, ist insoweit vom Bauherrn zu klären, ob das Vorhaben erlaubnisfrei ist. Ansonsten sind die erforderlichen Erlaubnisanträge bei der zuständigen Behörde zu stellen. Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass der Emissionswert bei „E“  $\leq$  15 liegen wird und insoweit eine Reinigung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Dies ist aber im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens von Vorhabenträger nachzuweisen.

---

<sup>19</sup> Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 1. Januar 2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

<sup>20</sup> Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, (Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2015), [https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL\(artdtl.htm,APGxNODENR:4015,AARTxNR:lfw\\_was\\_00157,AARTxNODENR:16906,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x\)=X](https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNODENR:4015,AARTxNR:lfw_was_00157,AARTxNODENR:16906,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X) (letzter Zugriff 21.01.2021)

<sup>21</sup> Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung (Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2016), [https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm) (letzter Zugriff 07.05.2021).

#### d. Retentionsfläche

Besonders im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Retentionsfläche einzugehen, die parallel der Baiersdorfer Straße festgesetzt und in Überlagerung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gebracht ist.

Zielsetzung der Festsetzungen ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf und die Vermeidung zusätzlicher Belastungen im bestehenden Entwässerungssystem. Durch die Herstellung der Retentionsflächen soll ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregenereignisse für die Teilflächen WA8 des allgemeinen Wohngebiets geleistet werden. Die innerhalb der Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets festgesetzte Retentionsfläche dient allerdings nicht dazu, das Niederschlagswasser von Dachflächen der angrenzenden Bebauung oder von den öffentlichen Verkehrsflächen aufzunehmen. Vielmehr soll sie bei Starkregenereignissen das auf diesen Flächen und ggf. auch von den angrenzenden Freiflächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Auch drückendes Grundwasser kann sich in dieser Fläche sammeln.

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird das anfallende Niederschlagswasser in den Retentionsflächen nur langsam versickern. Dadurch wird ein feuchtes und kühles Mikroklima entstehen, das durch die dort vorgesehene Bepflanzung mit Gehölzen (vgl. Kap. 6.10.3), die feuchtere Standorte vertragen, unterstützt wird. Die Artenvielfalt sowohl von Fauna und Flora kann durch diese Maßnahme deutlich erhöht werden. Außerdem trägt die Retentionsfläche zum Schutz der bestehenden Landschaftstypen bei. Neben der ökologischen und klimabezogenen Bedeutung dieser Flächen wird zudem die Identität der Landschaft als gestalterisches Merkmal des neuen Quartiers akzentuiert. Die in der Umgebung des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von Wassergräben gesäumt, die wiederum die Bewirtschaftung ermöglichen. Genau dieses Gestaltungselement ist durch die Retentionsfläche als in die Planung eingeflossen.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Retentionsfläche sind Versickerungsgräben mit heterogenen Neigungen und belebter Oberbodenschicht herzustellen. Die Gräben sind zusammenhängend durch einen Überlauf an das örtliche Kanalsystem anzuschließen, der bei Starkregenereignissen eine Ableitung in das öffentliche Kanalnetz sicherstellt.

Bei der Modellierung der Böschungen entlang der Baiersdorfer Straße ist sicher zu stellen, dass die Oberkante der Böschung zur Straße bis zu 0,5 m höher liegt als die Böschungsoberkante der nördlichen, zum Planungsgebiet innen verlaufenden Oberkante. Im Bauvollzug ist der genaue Höhenunterschied der Böschungsoberkanten festzustellen, um zu verhindern, dass das Niederschlagswasser aus den Retentionsflächen auf die Baiersdorfer Straße fließt.

Die Gräben sind mit einer Mindestbreite von 3 m auszuführen. Die Mindestdiefe beträgt 0,2 m von der Oberkante des anstehenden Geländes nach Beendigung der Bautätigkeiten an Tiefgarage und Wohngebäuden. Die Tiefe ist im Bauvollzug im Hinblick auf den Flurabstand zum Grundwasser zu bestimmen. Maximal ist eine Tiefe von 1 m von der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig. Die Neigungen der Böschungen sind heterogen herzustellen mit einer Variation der Neigung von max. 1:1 und min. 1:4.

## e. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Rest- und Biomülls ist über die öffentliche Abfallentsorgung, die Müllabfuhr des Landkreises Forchheim, möglich. Die Abfuhr von Papier sowie von Verpackungen („Gelber Sack“) erfolgt über private Entsorgungsunternehmen. Bei der Herstellung der Erschließung des Baugebiets werden durch eine ausreichende Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsflächen die Anforderungen für eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung berücksichtigt.

## 6.10 Stadtökologische / Grünordnerische Festsetzungen

Um eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu gewährleisten, aber auch um der städtebaurechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB Rechnung zu tragen, sind die Ziele der Grünordnung, sofern diese aus Sicht der Stadt Forchheim gerechtfertigt sind und der Festsetzungskatalog auch eine Umsetzung ermöglicht, in Form von sogenannten stadtökologischen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Anzuführen sind diesbezüglich

- die öffentlichen Grünflächen,
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

### 6.10.1 Ausführungen zur Eingriffsbeurteilung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen noch naturnahe Flächen des Außenbereichs einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die im Rahmen des Umweltberichts (vgl. dort Kap. 4 und Anlage 5) unter Heranziehung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>22</sup> ermittelt wurden.

Danach erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft in einem Flächenumfang von insgesamt rund 43.421 qm. Davon sind 16.571 qm als Ackerflächen der Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung und die restlichen 26.850 qm als Grünlandflächen, die der Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung einzustufen. Ebenfalls unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist für die durch die bauliche und sonstige Inanspruchnahme ein Kompensationsbedarf in Höhe von 32.450,5 qm berechnet worden (vgl. Anlage 5 sowie Umweltbericht).

Da der ermittelte Ausgleichsbedarf durch die im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht vollständig erfüllt werden kann, ist der Rückgriff auf Flächen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Stadt Forchheim macht vorliegend von der nach § 1a

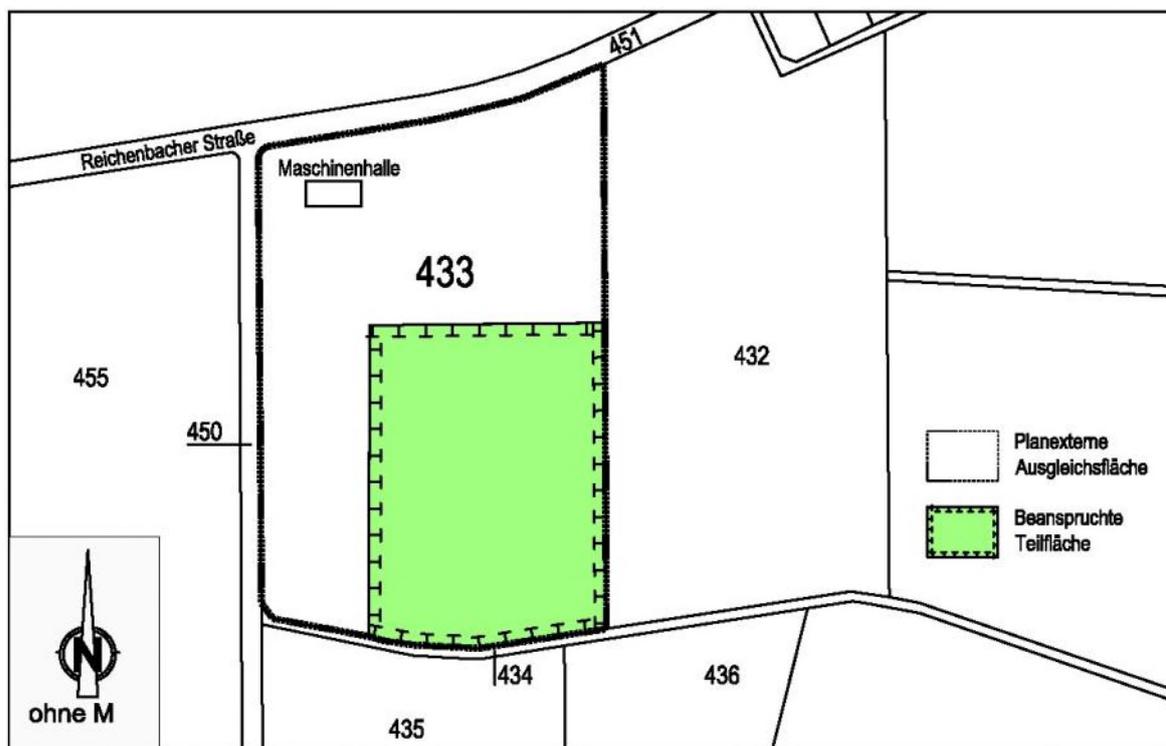
---

<sup>22</sup> Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), München, 2003 <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadeneingriffsregelung/index.php> (letzter Zugriff 07.05.2021).

Abs. 3 Satz 4 BauGB bestehenden Möglichkeit Gebrauch und stellt geeignete Flächen zum Ausgleich von Eingriffen zur Verfügung. Da die planexternen Ausgleichsflächen nicht notwendigerweise in der Gemeinde selbst liegen müssen, hat die Stadt Forchheim mit Blick auf ihre künftigen städtebaulichen Entwicklungsziele in dem Gemeindegebiet Weisendorf im Naturraum D59 Ökomaßnahmen einschließlich Pflegemaßnahmen über 25 Jahre erworben (siehe [Abbildung 26](#)). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/13 wird konkret auf die Ökomaßnahme mit der ID.-Nr. D59-ERH-433-URB-G221-WIBR zurückgegriffen.

Bei dieser Fläche handelt es sich bislang um Ackerland ohne oder mit verarmter Segetalflora. Mit dem Ziel der Entwicklung einer extensiven Grünlandnutzung soll diese Fläche durch folgende Maßnahmen ökologisch aufgewertet werden: Nutzungsänderung in Grünland sowie Ansaat mit zertifizierter regionaler Saatgutmischung. Zur Erreichung des Entwicklungsziels sind die Pflegemaßnahmen, die in den Ökomaßnahmenunterlagen genau bestimmt sind, durchzuführen.

**Abbildung 26: Planexterne Ausgleichsfläche (ID.-Nr. D59-ERH-433-URB-G221-WIBR) mit Abgrenzung der für den BPlan Nr. 11/13 in Anspruch genommenen Flächen**



Für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf, wie oben bereits dargelegt von rund 32.450,5 qm ermittelt worden. Mit der Inanspruchnahme der genannten planexternen Fläche kann bei einer schutzgutübergreifenden Betrachtung eine vollständige Kompensation erreicht werden, so dass die Stadt Forchheim mit Blick auf die Vorschriften zum Eingriffs-Ausgleich den Rückgriff auf die externe Ausgleichsfläche vorliegend für sachgerecht und erforderlich hält. Von dieser oben beschriebenen externen Ausgleichsfläche wird eine Fläche von 16.225 qm herangezogen werden, um den ermittelten Kompensationsbedarf abdecken zu können.

Um eine Refinanzierung der bereits durch die Stadt erworbenen Ökokontomaßnahmen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB getroffen. Unter Berücksichtigung des Anteils der versiegelten bzw. überbaubaren Flächen lässt sich folgender prozentualer Anteil an den Kompensationskosten berechnen:

**Abbildung 27: Anteil der ausgleichspflichtigen Flächen an den Kompensationskosten**

Ausgleichspflichtigen Flächen (Eingriffsflächen)	Größe	Kompensationsbedarf	Prozentualer Anteil an Kompensationskosten
Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA8)	rund 34.608 qm	25.699,0 qm	79 %
Versorgungsfläche	rund 251 qm	225,9 qm	1 %
Öffentliche Erschließung (Ausbau Kreisverkehr, Planstr. A und Planstr. B, Wirtschaftsweg)	rund 13.966 qm*	6.525,6 qm	20 %
Kompensationsfläche	Gesamt:	32.450,5 qm	100 %

Bei der Ermittlung des ausgleichspflichtigen Anteils durch die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen wurden natürlich nur die Flächen erfasst, die erstmalig in Anspruch genommen werden, nämlich rund 8.672 qm. Die bestehenden versiegelten Verkehrsflächen bleiben also außen vor.

### 6.10.2 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets öffentliche Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese dienen nicht nur der Gliederung und Durchgrünung des Gebietes sondern vor allem als Spiel- und Aufenthaltsräume.

Den öffentlichen Grünflächen werden entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgende Zweckbestimmungen zugewiesen:

- Spiel- und Erholungsfläche,
- Grünanlage sowie
- Verkehrsgrün

denen unterschiedliche Aufgaben bzw. Funktionen zukommen.

### ▪ **Spiel- und Erholungsfläche**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden zwei „Spiel- und Erholungsflächen“ festgesetzt. Eine befindet sich im Norden, über die eine Verbindung zur bebauten Ortslage von Kersbach und später auch zu dem, im Anschluss an das Gebiet „Pointäcker Süd“ geplanten Wohngebiet „Pointäcker Nord“, hergestellt werden soll. Nach den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt soll diese nördliche Grünfläche schwerpunktmäßig für Jugendliche ausgestaltet werden.

Die zweite Spiel- und Erholungsfläche, die im Zentrum des Plangebiets liegt und zwar konkret östlich der geplanten Reihenhausbebauung soll dagegen für Kleinkinder gestaltet werden. Diese Fläche ist nicht nur aufgrund der zentralen Lage gewählt worden, sondern auch aus dem Grund, dass sie nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegt, was die Sicherheit der dort spielenden Kinder erhöhen soll.

Die konkreten Maßnahmen zur Gestaltung der Spiel- und Erholungsflächen erfolgt durch einen separaten Gestaltungsplan, der seitens der Stadt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes erstellt wird. Im Bebauungsplan werden für diese Flächen lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung getroffen, um ein Mindestmaß an Begrünung von vornherein sicherzustellen. Auf die Ausführungen unten **Kap. 6.10.3a** wird verwiesen.

In diesem Zusammenhang soll nicht unerwähnt bleiben, dass neben der durch die Stadt Forchheim mit den öffentlichen Grünflächen bereitgestellten Spiel- und Erholungsflächen weitere Spielplätze im Plangebiet entstehen werden. Dies ergibt sich daraus, dass gem. Art. 7 BayBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz zu errichten ist. Allerdings kann die Gemeinde auch über einen Ablösebetrag die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung übernehmen.

Diese aufgrund des Bauordnungsrechts erforderlichen Spielplätze können nicht im Vorgriff auf ein künftiges Bauvorhaben bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies liegt darin begründet, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans das künftige Bauvorhaben noch nicht bekannt ist und daher auch keine Rückschlüsse auf die Art und den Umfang der erforderlichen privaten Spielplatzflächen gezogen werden können.

### ▪ **Grünanlage**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünanlagen dienen weniger dem Aufenthalt. Ihnen kommt vielmehr auch die Funktion der Durchgrünung des Plangebiets zu, wodurch auch Trittseine für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Grünanlage im Südosten des Plangebiets, über die eine Verbindung zwischen der bebauten Ortslage und dem Wohngebiet „Pointäcker Süd“ geschaffen werden soll. Gerade hier soll ein grünordnerisch attraktiv gestalteter Ein-/Ausgangsbereich entwickelt, also nicht nur ein einfacher „Durchbruch“ geschaffen werden. Schließlich ist es wichtig für Neubaugebiete Anknüpfungspunkte zu den bestehenden Baugebieten zu schaffen, um ein Zusammenwachsen zu fördern.

Die entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges festgesetzte Grünanlage stellt einen wichtigen Bestandteil des in der Nord-Süd-Achse verlaufenden Grünzugs dar. Dieser wird von einer Baumreihe bzw. im weiteren Verlauf innerhalb der Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets durch eine Baumallee gesäumt (siehe hierzu die Ausführungen in **Kap. 5.2**).

Die genaue Ausgestaltung der Flächen wird wie bei den Spiel- und Erholungsflächen dem Planvollzug überlassen. Es werden insoweit nur wenige aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen erforderliche Anpflanzungsfestsetzungen getroffen (vgl. Kap. 6.10.3a).

#### ▪ Verkehrsgrün

Weiterhin werden im Bebauungsplan zwei sogenannte „Verkehrsgrünflächen“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Flächen, die jeweils im Zusammenhang mit Verkehrsflächen entstehen werden. Es handelt sich hierbei zum einen um einen schmalen Streifen nördlich des öffentlichen Parkplatzes am Rande des Plangebiets. Aktuell bildet er einen Puffer zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der sich nördlich anschließenden noch landwirtschaftlich genutzten Flächen und bildet damit einen Übergang zur freien Landschaft. Wenn das Baugebiet „Pointäcker Nord“ entwickelt wird, soll über diese Fläche eine Verbindung zum neuen Wohngebiet geschaffen werden.

Eine weitere „Verkehrsgrünfläche“ entsteht im Südwesten als Puffer zwischen dem zu verlegenden Wirtschaftsweg und dem Kreisverkehr. Diese, durch die angrenzenden Verkehrsflächen geprägte Fläche, wird durch ihre Begrünung den Kreisverkehr einfassen und damit auch sicherstellen, dass keine Zufahrt vom Wirtschaftsweg auf den Kreisverkehr in diesem Bereich möglich ist.

#### 6.10.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus stadtgestalterischen und stadtklimatischen Gründen sowie zum Ausgleich der durch die künftige Bebauung zu erwartenden Versiegelungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen und zwar für öffentliche wie auch für private Grundstücksflächen.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen der Festsetzung von Einzelbaumstandorten sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Für alle Anpflanzungen wird eine Mindestqualität angegeben, um sicherzustellen, dass die städtebaulichen und grünordnerischen Ziele umgesetzt werden. Unterschieden werden dabei folgende Wuchsordnungen:

- Wuchsordnung I: große Bäume über 20 m Endhöhe, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe
- Wuchsordnung II: mittelgroße Bäume unter 20 m Endhöhe, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe
- Wuchsordnung III: Kleinbäume unter 10 m Endhöhe, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf den privaten, wie auch auf den öffentlichen Flächen einige, aus städtebaulichen Gründen wichtige Einzelbaumstandorte räumlich bestimmt. Dies betrifft insbesondere die Bäume, die zur Umsetzung der Nord-Süd-Grünachse auf jeden Fall in dieser Form angepflanzt werden sollten. Zur Unterstreichung dieser verbindenden Baumreihe wurde für diese einheitlich die Verwendung der Baumart Winterlinde (*Tilia cordata*) festgelegt.

Unter Berücksichtigung der sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergebenden Anforderungen ist bezogen auf die in der Planzeichnung fixierten Einzelbaumstandorte aber festgesetzt worden, dass eine Verschiebung der Standorte um bis zu 2 m zulässig ist. Außerdem dürfen die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume an die anzupflanzen Bäume angerechnet werden.

Im Bebauungsplan wird als Auswahlhilfe für geeignete einheimische und standortgerechte Baum- und Staucharten zudem eine Artenliste (vgl. **Abbildung 28**) an die Hand gegeben.

**Abbildung 28: Artenliste – Empfehlung heimischer standortgerechter Pflanzen**

<b>Bäume der Wuchsordnung I (über 20 m)</b>	<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn) *
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn) *
	<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche) *
	<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche) *
	<i>Juglans regia</i>	(Echte Walnuss) *
	<i>Pinus sylvestris</i>	(Wald-Kiefer) *
	<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde) *
	<i>Tilia platyphyllos</i>	(Gewöhnliche Sommerlinde) *
<b>Bäume der Wuchsordnung II (mittelgroß unter 20 m)</b>	<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn) *
	<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke) *
	<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche) *
	<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
	<i>Sorbus aria</i>	(Mehlbeere) *
	<i>Prunus avium</i>	(Kirsche) *
	<i>Malus domestica</i>	(Apfel) *
<b>Kleinbäume und Großsträucher der Wuchsordnung III (unter 10 m)</b>	<i>Corylus avellana</i>	(Gemeine Hasel) *
	<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn) *
	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
	<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide) *
	<i>Rhamnus cathartica</i>	(Kreuzdorn)
	<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum) *
	<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)
	<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<b>Sonstige Sträucher und Kletterpflanzen</b>	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
	<i>Rosa spec.</i>	(Rosen)
	<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
	<i>Vitis vinifera subsp. sylvestris</i>	(Wilder Wein) *

Weitere geeignete Bäume können der Baumliste Stadtgrün 2012 der Stadt Forchheim entnommen werden, die bei der Stadt im Amt für öffentliches Grün zur Einsichtnahme vorliegt. Da sich nicht alle, in der Liste angeführten Bäume und Sträucher für Spielbereiche eignen, sind durch einen \* diejenigen gekennzeichnet, die sich als Bepflanzungen im Spielbereich eignen. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollte insbesondere auch darauf geachtet werden, dass bienen- und insektenfreundlichen Arten gewählt werden. Diesbezüglich kann auf die Broschüre „Bäume und Sträucher für Bienen und Insekten“ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau verwiesen werden.<sup>23</sup>

Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

#### **a. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten „Spiel- und Erholungsflächen“ sollen als Aufenthalts-, Spiel- und Verweilbereiche gestaltet werden. Dies berücksichtigend werden im Bebauungsplan für diese ausschließlich einzelne Baumstandorte festgesetzt, die jedoch um bis zu 2 m verschoben werden können, um so noch ausreichende Gestaltungsspielräume zu gewährleisten. Bei der Standortwahl und der Größe der Einzelbäume wurde darauf geachtet, dass ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum für die Detailplanung verbleibt.

Die festgesetzten „Grünanlagen“ sowie die „Verkehrsgrünflächen“ sind als standortgerechte Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut herzustellen und zu pflegen. Zudem sind sie mit Einzelbäumen entsprechend den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen mit Bäumen der angegebenen Mindestqualität zu bepflanzen.

#### **b. Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen**

Um die Eingriffe vor allem in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren sind die nicht überbauten oder für Zugänge, Zufahrten, Wege und für sonstige Funktionsflächen benötigten Flächen grundsätzlich als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Forderung ergibt sich bereits unmittelbar aus Ar. 7 Abs. 1 BayBO, so dass eine bauplanungsrechtliche Regelung nicht aufzunehmen ist.

Um eine konsequente Durchgrünung des geplanten Wohngebietes zu gewährleisten werden umfangreiche zeichnerische und/oder textliche Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die nahstehend beschrieben werden.

##### **▪ Anpflanzung von Einzelbäumen**

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Baustrukturen (Hausformen), die im Plangebiet ver-

---

<sup>23</sup> Bäume und Sträucher für Bienen und Insekten, Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (2019), <https://www.lwg.bayern.de/gartenbau/baumschule/227240/index.php> (letzter Zugriff 07.05.2021).

wirklicht werden sollen und die damit verbundenen unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird eine „hausformbezogene“ Anpflanzungsfestsetzung getroffen, um den Möglichkeiten, die die Grundstücke bieten, Rechnung tragen zu können. Im Hinblick darauf wird bestimmt, dass in den Teilflächen WA6 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets pro Baugrundstück ein standortgerechter Baum der Wuchsordnung I-II zu pflanzen ist. Für die Teilfläche WA5, innerhalb derer die Errichtung einer Reihenhausbauung erfolgen soll, ist dagegen unter Berücksichtigung der relativ kleinen Baugrundstücksgröße je Baugrundstück nur ein standortgerechter Baum der Wuchsordnung II-III zu pflanzen. Aber auch dort soll eben auf jeden Fall mindestens ein Baum gepflanzt werden, der zumindest einen kleinen Beitrag für ein besseres Mikroklima leisten wird.

In der Teilfläche WA 4 des allgemeinen Wohngebiets sind vier straßenbegleitende Bäume parallel zur Planstraße B zu pflanzen, um so eine Straßenraumbegrünung, wenn auch auf privaten Grundstückflächen entstehen zu lassen. Zusätzliche sind weitere fünf Bäume mit freier Standortwahl auf dem Grundstück zu pflanzen. Gerade mit Blick auf das Ziel der Unterbringung eines Kindergartens ist es wichtig, eine Mindestbegrünung auf dem Gelände vorzusehen, um einen attraktiven Freiraum mit ausreichend beschatteter Fläche zu schaffen.

In der Teilfläche des WA 2 soll, ebenso in Fortführung der Straßenraumbepflanzung, ein Baum parallel zur Planstraße B gepflanzt werden und noch ein weiterer Baum mit freier Standortwahl.

In allen weiteren Teilflächen des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA1, WA3 und WA8) wird mit Blick auf die zu erwartenden großen Grundstücke dagegen bestimmt, dass pro 500 qm Baugrundstück ein standortgerechter Baum der Wuchsordnung II-III zu pflanzen ist. Ein städtebauliches Erfordernis zur Lokalisierung der Baumpflanzungen bestehen hier nicht, so dass es dem Bauherren überlassen bleibt, wo er welche Bäume in der angegebenen Qualität pflanzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden wie schon erwähnt, einige aus städtebaulichen Gründen wichtige Einzelbaumstandorte räumlich bestimmt, da entsprechend dem freiräumlichen Konzept die Ausbildung einer Grünachse von Norden nach Süden auf jeden Fall in dieser Form umgesetzt werden soll. Im Bereich der privaten Baugrundstücke liegen diese innerhalb der Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets und säumen dabei den Fuß- und Radweg, der von der Planstraße zur Baiersdorfer Straße führt. Zur Unterstreichung dieser verbindenden Baumreihe wurde für diese Achse die Verwendung der Baumart Winterlinde (*Tilia cordata*) festgelegt.

Werden Bäume innerhalb von Belagsflächen, also beispielsweise im Bereich von privaten Stellplatzflächen oder sonstigen private Aufenthaltsflächen gepflanzt, ist für diese eine ausreichend große spartenfreie, offene und durchwurzelbare Fläche vorzusehen, um sicherzustellen, dass sich auch in diesen Flächen Bäume dauerhaft entwickeln können. So ist für Bäume der Wuchsordnung I ein Mindestvolumen von 12 cbm und bei Bäumen der Wuchsordnung II von 9 cbm vorzusehen. Werden Bäume entlang von Fuß- und Radwegen gepflanzt, ist zum Schutz des Baumes die Herstellung von Baumscheiben zulässig. Darüber hinaus ist der Wurzelbereich gegen Befahren und Begehung zu schützen.

Da vor allem innerhalb der Teilflächen WA2, WA3 und WA8 des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen ist, auf der, sofern sie nicht unterhalb des Gebäudes liegt auch eine Begrünung erfolgen soll, wird bestimmt, dass bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen pro

Baum der Wuchsordnung II-III auf mind. 10 qm ein fachgerechter Aufbau von mind. 0,60 m und für Bäume der Wuchsordnung I eine Bautiefe von 1,20 m auf mind. 24 qm notwendig ist um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume sicherzustellen.

Bezüglich des Anpflanzens von Hecken, z.B. zur Einfriedung wird gemäß den grünordnerischen Vorgaben bestimmt, dass für diese ausschließlich sommergrüne heimische Gehölzen herangezogen werden dürfen. Für die Heckenbepflanzung wird dabei folgende Mindestpflanzqualität für geschnittene Hecken festgelegt: 125 cm. Immergrüne Arten sind ausgeschlossen, da diese untypisch für die freie Landschaft, gerade auch im Umfeld des Plangebiets, sind. Um insoweit einen harmonischen Übergang von dem Baugebiet in die freie Landschaft zu gewährleisten soll daher auf sommergrüne Gehölze zurückgegriffen werden, da diese eben den Gehölzen in der freien Landschaft entsprechen. Der Verzicht auf immergrüne Arten ergibt sich insoweit aus städtebaulichen und umweltbezogenen Gründen. Hervorzuheben ist diesbezüglich, dass „sommergrün“ nicht bedeutet, dass es sich hierbei um Gehölze handelt, die im Winter grundsätzlich kein Laub mehr tragen, wie beispielsweise die Hainbuche.

Im Hinblick darauf, dass sich im Norden an das Plangebiet noch landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen wird ergänzend zu den sich bereits aus Art. 47 und 48 AGBGB einzuhaltenden Grenzabstände bestimmt, dass Entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten ist.

Aus Gründen des Artenschutzes (vgl. hierzu Kap. 6.10.4d und die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht) erfolgt eine weitere Einschränkung bezüglich der Bepflanzung der Baugrundstücke. So ist das Anpflanzen von großen Bäumen (Wuchsordnung I-II) am Rand auf den zur umgebenden Landschaft im Norden und Westen orientierten Grundstücksflächen unzulässig. Niedrigwüchsige Bäume (Wuchsordnung III) und Sträucher sind in diesem Bereich zulässig.

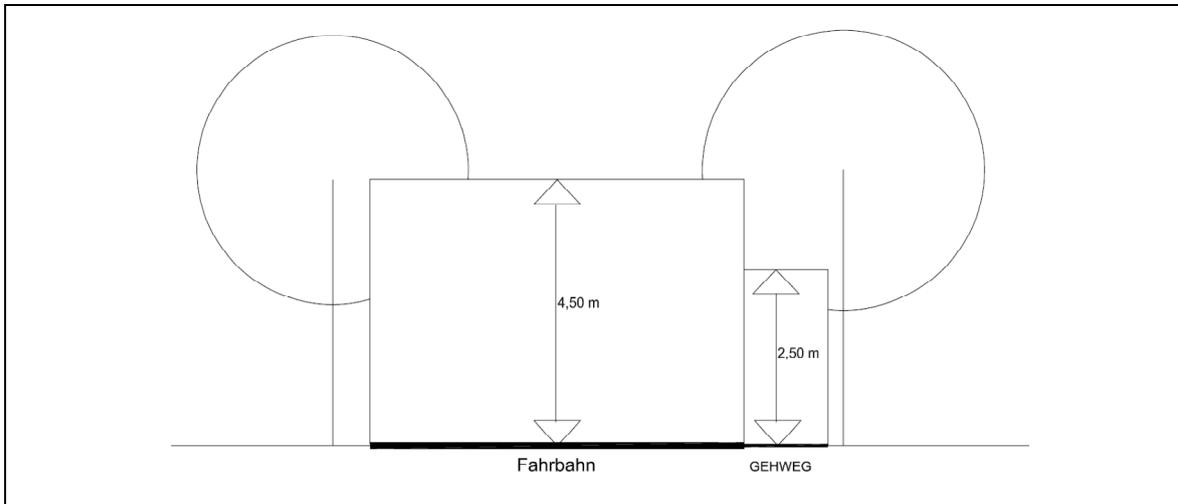
Dies gilt in gleichem Maße für das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Planstraße A. Dabei dürfen Bäume nur innerhalb des vorgesehenen Grünstreifens östlich der Fahrbahntrasse gepflanzt werden. Die Anpflanzung von niedrigwüchsigen Gehölzen entlang der Planstraße A dient der Ortsrandeingrünung und ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Weiterhin geben sich in Teilbereichen des Plangebiets und zwar konkrete in den Zufahrtsbereichen von der Planstraße A auf die Planstraße B Beschränkungen für die Begrünung der privaten Grundstücksflächen. So dürfen die in der Planzeichnung im Bereich der Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA8 abgegrenzten Sichtfelder nur so begrünt werden, dass sie keine Sichthindernisse darstellen. Bäume sind insoweit aufzuasten und Sträucher dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss im Übrigen bei Anpflanzungen beachtet werden, dass das sog. „Lichtprofil“ (vgl. [Abbildung 29](#)) über Geh- und Radwegen sowie über Fahrbahnen eingehalten wird. Diese Vorgabe ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des BayStrWG und der StVO. Es sind insoweit über die Fahrbahn ragende Äste und Zweige von Baumkronen oder Sträuchern so zurückzuschneiden, dass der Luftraum über der Straße mit einer lichten Höhe von 4,50 m über der Fahrbahn und den Straßenbanketten freigehalten wird. Damit ist eine Durchfahrtshöhe für LKW's bzw. auch Rettungsfahrzeugen von 4,50 m sichergestellt. Auch über Geh- und Radwegen ist eine lichte Höhe allerdings nur von 2,50 m über den

Wegen auszuschneiden.

**Abbildung 29: Lichtraumprofil**



Bepflanzungen im Bereich von ober- und unterirdischen Leitungstrassen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen; sofern Schutzanweisungen der Leitungsträger bestehen sind diese zu beachten.

- **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Am Rande des neuen Baugebiets (Teilfläche WA8) und zwar parallel der Baiersdorfer Straße ist eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind als dichte und naturnahe Gehölzgruppen zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei sind pro 200 qm ein standortgerechter Baum Wuchsordnung I und drei Bäume Wuchsordnung II-III zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Da innerhalb dieser Anpflanzungsfläche auch Mulden und Gräben hergestellt werden sollen, die sich bei Niederschlag mit Wasser füllen (vgl. Kap. 6.9.4d), sind die Anpflanzungsfestsetzungen für diese Fläche auf die Funktion als Retentionsfläche abgestimmt worden. So sind etwa Baumpflanzungen nur außerhalb der Muldenbereiche zulässig, während Strauchpflanzungen außerhalb der Mulden und in den Muldenböschungen zulässig sind. In den Muldensohlen ist dagegen auch das Anpflanzen von Strauchpflanzungen nicht zulässig, da dies die Funktion der Retentionsflächen behindern würde.

Insgesamt wird der im Bereich der Retentionsfläche dennoch entstehende Grünstreifen nicht nur zur Eingrünung und damit landschaftlichen Einbindung beitragen sondern zudem neue Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt bereithalten. Nicht zuletzt trägt diese Fläche aufgrund der Begrünung sowie der temporären Wasserhaltung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

- **Dachbegrünung**

Die Festsetzung einer Dachbegrünung soll die konsequente Durchgrünung des geplanten Wohngebietes gewährleisten und zur Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung der Flächen und Baukörper beitragen. Außerdem vermögen Dachbegrünungen Niederschlagswasser

zu speichern, so dass Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird und die Entwässerungssysteme durch eine zeitverzögerte Ableitung entlastet werden. Außerdem können sich bei der richtigen Anlage der Dachbegrünung auch eigenständige Biotope mit einer hohen Artenvielfalt entwickeln.

Im Hinblick darauf wird festgesetzt, dass alle Flachdächer, mit Ausnahme von Flächen für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen sowie von Flächen, die aus brandschutztechnischen Gründen aus anderen Materialien herzustellen sind, mit einer mindestens extensiven Begrünung nach dem Stand der Technik herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Von dieser Festsetzung erfasst werden nicht nur die Dächer von Hauptgebäuden sondern auch die mit Flachdach ausgeführten Dächer von Garagen, Carport oder sonstigen Gartenhäusern oder Gerätehütten.

Da innerhalb der Teilfläche WA4 des allgemeinen Wohngebiets auf dem Dach des einstöckigen Gebäudeanbaus eine Freifläche für die Kinder bereitgestellt werden soll, wird für diese bestimmt, dass die sonst herzustellende Begrünung des Flachdachs nur auf 50 % der Dachfläche erfolgen muss.

#### ▪ Fassadenbegrünung

Im Hinblick darauf, dass innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets Garagen voraussichtlich entlang des nördlichen Randes des Plangebiets errichtet werden wird mit Blick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds bestimmt, dass die rückwärtigen Seiten von Garagen zu begrünen sind. Die gilt im Übrigen auch für die innerhalb der Gemeinschaftsflächen der Teilfläche WA5 zu errichtenden Garagen.

### c. Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen

Auf eine räumliche Fixierung von Baumstandorten innerhalb der Planstraße A und Planstraße B wurde in der Planzeichnung verzichtet, um diese im Rahmen der Ausbauplanung so festlegen zu können, dass Konflikte mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen von vornherein vermieden werden. In der Planzeichnung wurden lediglich mögliche geeignete Standorte aufgezeigt, die sich aus der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorliegenden Entwurfsfassung der Straßenplanung ergeben haben.

Um sicherzustellen, dass im Rahmen der straßenbautechnischen Ausbauplanung eine Baumpflanzung entsprechend berücksichtigt wird, ist allerdings bestimmt worden, dass innerhalb der Planstraße A insgesamt 12 standortgereichte Bäume und innerhalb der Planstraße B straßenbegleitend insgesamt 23 standortgerecht Bäume zu pflanzen sind. Vier der innerhalb der Planstraße B zu pflanzenden Bäumen sind auf dem Platzbereich vor dem geplanten Gesundheitshaus zu pflanzen, die somit zusammen mit den Bäumen im Bereich der öffentlichen Parkplatzflächen gegenüber ein Baumallee bilden und somit nicht nur die Verkehrsflächen optisch aufwerten, sondern insbesondere auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen werden.

Die Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche östlich des geplanten Gesundheitshauses stellt zudem einen wichtigen Bestandteil der schon mehrfach beschriebenen Nord-Süd-Achse dar.

Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich im Übrigen Beschränkungen bei Pflanzmaßnahmen innerhalb der Planstraße A, wie schon im Zusammenhang mit den Anpflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken dargelegt wurde.

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

Zum Ausgleich bzw. zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden, in Ergänzung zu den Anpflanzungsfestsetzungen, folgende Maßnahmen festgesetzt:

##### **a. Oberflächengestaltung**

Um nachteilige Auswirkungen in Folge der Bodenversiegelung, vor allem im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und die Verdunstungsleistung, zu vermeiden, mindestens aber auf ein notwendiges Maß zu begrenzen, werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Oberflächengestaltung von privaten Verkehrsflächen gemacht.

So sind private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze, Feuerwehr-Aufstellflächen sowie sonstige Funktionsflächen mit wasser-durchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen oder in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Als Beläge hierfür sind z.B. geeignet: wassergebundene Decken, Naturstein- und Betonpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Betonpflaster mit wasserdurchlässiger Oberfläche, Rasenkammersteine.

##### **b. Schutz des Oberbodens**

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist dieser vor dem Beginn von Baumaßnahmen in seiner ganzen Stärke abzuschieben und in Mieten von max. 3,00 m Breite und 1,50 m Höhe aufzusetzen. Bis zu seiner Wiederverwendung ist eine Ansaat mit Leguminosen aufzubringen.

##### **c. Beleuchtung**

Um Störwirkungen auf die Insektenfauna zu begrenzen, sollen für die Straßen- und Außenbeleuchtung insektenverträgliche Leuchten zur Verwendung kommen. Hierzu zählen beispielsweise z.B. Natriumdampflampen, Kompaktleuchtstofflampen oder Lampen mit LED-Technik. Diese führen unter ökologischen Gesichtspunkten zu geringsten Beeinträchtigungen bei Insekten und stellen außerdem auch die energieeffizienteste Form der Beleuchtung dar, wodurch auch dem Klimaschutz Rechnung getragen wird. Die in den Festsetzungen aufgeführten Lampenarten stellen eine Auswahl dar, die unter diesem Aspekt besonders geeignet sind.

##### **d. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG**

Die unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben durchgeführte saP (vgl. Anlage 6) sowie die zusätzlich erstellten Brutvogelkartierung (vgl. Anlage 7) haben Folgendes ergeben:

- Aufgrund fehlender Habitats werden Vorkommen prüfungsrelevanter Reptilien-, Amphi-

bien-, Schmetterlings-, Libellen-, Käfer- oder Pflanzenarten im Plangebiet ausgeschlossen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse vorhanden. Allerdings stellt das Plangebiet wie auch sein räumliches Umfeld ein potentielles Nahrungsgebiet für folgende Fledermausarten dar: Breitflügel-fledermaus, Großen Abendsegler, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus. Allerdings ist davon auszugehen, dass die von der Planung betroffenen Flächen kein essentielles Nahrungs habitat für die genannten Fledermausarten darstellt. Im Umfeld sind großflächig Nahrungs habitate vorhanden. Darüber hinaus werden durch die entstehenden Hausgärten neue geschaffen.
- Im Rahmen der Artenschutzkartierungen, die in den Jahren 2000 bis 2006 durchgeführt wurden, wurden im Umfeld des Plangebiets folgende artenschutzrelevante Vogelarten erfasst: Bekassine, Blaukehlchen Braunkehlchen, Graureiher, Habicht, Kiebitz, Kormoran, Kuckuck, Nachtigall, Neuntöter, Rebhuhn, Rohrweihe, Schilfrohrsänger, Wachtelkönig, Weißstorch und Wiesenschafstelze.  
Da das Plangebiet bisher landwirtschaftlich genutzt wurde und bis auf zwei jüngere Bäume keine Gehölzstrukturen vorhanden sind, bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Nistplätze für freibrütende und höhlenbrütende Vogelarten. Anders verhält es sich hingegen in Bezug auf bodenbrütende Arten. In Abhängigkeit des Nutzungsgrads ist das Plangebiet als Ruhe- bzw. Fortpflanzungsfläche für folgende prüfungsrelevante Vogelarten geeignet: Wiesenpieper, Kiebitz, Wachtel, Goldammer, Wiesenschafstelze, Feldlerche.  
Als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat ist das Plangebiet grundsätzlich für zahlreiche prüfungsrelevante Vogelarten geeignet. Anzuführen sind diesbezüglich insbesondere: Graugans und Kanadagans, Graureiher, Mehlschwalbe, Mäusebussard, Silberreiher, Weißstorch, Dohle, Kolkrabe, Saatkrähe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Rotmilan, Schwarzmilan, Wespenbussard und auch Rohrweihe.
- Gemäß der ergänzend zur saP durgeführten Brutvogelkartierung ist davon auszugehen, dass in Folge der Umsetzung der Planung die Nistplätze eines Brutpaares der Feldlerche sowie von ein bis zwei Kiebitz-Brutpaaren verloren gehen.

Aufgrund der Ergebnisse der saP und der Brutvogelkartierung sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BatSchG folgende Maßnahmen vorzusehen:

**Abbildung 30: Vermeidungsmaßnahmen**

<b>Tiergruppe: Vögel</b>	
<b>Verbotstatbestand</b>	<b>Tötungs- und Verletzungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG</b>
Vermeidungs- /Ersatzmaßnahme	V 1: Baumfällungen und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr: ab Oktober bis Ende Februar)
<b>Verbotstatbestand</b>	<b>Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG</b>
Vermeidungs- /Ersatzmaßnahme	V 1: Baumfällungen und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr: ab Oktober bis Ende Februar)

Verbotstatbestand	Schadigungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
Vermeidungs- /Ersatzmaßnahme	V 2: Vermeidung der Pflanzung von größeren Bäumen am Rand des neuen Wohngebietes sollten. Für eine randliche Eingrünung (falls gewünscht) sollten niedrigwüchsiger Bäume und Sträucher verwendet werden.

Diese Vermeidungsmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen entsprechend aufgenommen worden.

Neben diesen Vermeidungsmaßnahmen sind voraussichtlich sogenannte CEF-Maßnahmen durchzuführen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die noch vor der Realisierung eines Bauvorhabens umzusetzen sind. Sie sind vorliegend für die Feldlerche und den Kiebitz erforderlich, da durch die Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Wohnnutzung Lebensräume dieser Vogelarten zerstört werden. Daher sind neue Lebensräume herzustellen. Die insoweit bestehenden Anforderungen wurden im Fachbeitrag wie folgt zusammengefasst:

### Abbildung 31: CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Kiebitz

CEF-Maßnahme	Feldlerche
	CEF 1: Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen oder die Anlage von Lerchenfenstern in Äckern (ca. 5 Stück).
CEF-Maßnahme	Kiebitz
	<p>CEF 2: Der Brutplatz-Verlust des Kiebitzes kann durch eine der folgenden Maßnahmen bzw. eine Kombination daraus ausgeglichen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umstellung von Ackerstandorten mit mittleren bis nassen Bodenverhältnissen auf extensiv genutztes Grünland.</li> <li>- Anlage von Kiebitzstreifen: Einsaat von 6,00 bis 12,00 m breiten Grasstreifen mit Rotschwingelgras; dauerhaft oder jährlich, Lage innerhalb eines Mais-, Hackfrucht- oder Gemüseackers, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Verzicht auf Düngung, Pflege nach Beendigung der Jungenaufzucht möglich, Keine Nutzung.</li> <li>- Klänken: Nassstellen und Senken werden von der Bestellung ausgespart.</li> <li>- Kiebitzinsel: Innerhalb der landwirtschaftlichen Anbaufläche werden Bereiche mit mindestens 2 500 qm entweder als Schwarzbrache bei niedrigem Unkrautdruck etabliert oder bei wüchsigen Böden mit autochthonen Saatgutmischungen eingesät und gepflegt.</li> <li>- Kiebitzfreundliche Ackerbewirtschaftung: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bodenvorbereitung bis zum 20.03. abschließen.</li> <li>2. Keine nächtliche Bewirtschaftung.</li> <li>3. Bewirtschaftungsgänge zusammenziehen und auf möglichst</li> </ol> </li> </ul>

	<p>eine Woche beziehen.</p> <p>4. Anbau möglichst später Maissorten in Zusammenhang mit der Anlage von schmalen Grünstreifen (Fluchtmöglichkeit für Jungtiere während der Bewirtschaftung).</p> <p>5. Nestschutz und Umfahren des Nestes.</p> <p>6. Direkteinsaat präferieren (keine Bodenbearbeitung vor der Saat).</p>
--	--

Wenngleich die Vorschriften des Artenschutzes nicht auf der Ebene sondern erst auf der Ebene des Planvollzugs, also der konkreten Genehmigungsebene angesiedelt ist (vgl. Kap. 4.5), sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für den artenschutzrechtlichen Ausgleich geeignete Flächen im räumlichen Umfeld des Plangebiets gefunden worden. Die Verfügbarkeit über diese Flächen, als Voraussetzung der Durchführung der Maßnahmen, ist vertraglich sichergestellt.

Auf diesen Flächen sind entsprechend den bereits entwickelten Pflege- und Entwicklungskonzepten (vgl. Anlagen 8 und 9) folgende Maßnahmen durchzuführen:

Feldlerche:

Die Ausgleichsfläche für die Feldlerche ist insgesamt 5,3 ha groß und beginnt direkt westlich des Plangebietes auf der anderen Wegseite. Die östliche Gehälft auf Flurnummer 1180 (ca. 1,6 ha) liegt zwischen dem geteerten Fahrweg im Osten und der Flurnummer 1189. Hier wird Wintergetreide angebaut (Stand Winter 2018). Der mittlere Bereich Flurnummer 1189 (ca. 2,1 ha) reicht im Westen bis an die 110 kV-Freileitung heran. Hier wird im südöstlichen Bereich ebenfalls Wintergetreide angebaut. Die nordwestliche Hälfte wird als Grünland genutzt. Die westliche Gehälft Flurnummer 1190 (ca. 1,6 ha) wird im Westen von einem Lärmschutzwall und Fahrweg und im Osten von der Stromleitung begrenzt. Sie wird ebenfalls als Grünland genutzt.

Um den Eingriff durch den Bebauungsplan in ein Habitat der Feldlerche auszugleichen, ist ein Maßnahmenkonzept auf der östlichen Ackerfläche (2,6 ha) ausreichend. Die Maßnahmen für die westliche Hälfte mit Grünland stellen Empfehlungen dar.

- Anlage von 5 Lerchenfenstern mit einer Mindestgröße von 20 qm in Wintergetreide-, Raps- oder Mais-Feldern.
- Anlage von 3,00 -10,00 m breiten Ackerrandstreifen mit einer Fläche von 1.500 qm mit einer Aussaat von mehrjährigen Kräutermischungen im Herbst. Im ersten Jahr ist ein Pflegeschnitt durchzuführen.
- Während der Brutzeit zwischen März und August ist entlang der Wege ein mobiler Zaun aufzustellen damit insbesondere Hunde nicht auf die Fläche gelangen.

Kiebitz:

Die Ausgleichsfläche für den Kiebitz liegt ca. 500 m nördlich von Kersbach auf der Flurnummer 1281. Für die CEF-Maßnahmen wird die südliche Hälfte des Flurstücks in Anspruch genommen (ca. 3,1 ha). Es handelt sich dabei um Grünland. Die Fläche wird im Osten von der St2243 begrenzt. Im Süden grenzt an die Fläche ein Graben an. Im Westen setzt sich das Grünland fort, nach etwa 150 m verläuft dort die Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung. Auch nach Norden setzt sich das Grün-

land fort. Nach ca. 120 m verlaufen entlang der Flurstücks-Grenze ebenfalls Gehölze. Direkt im Zentrum des Flurstücks, auf der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich ein kleines Gehölz.

- Eine Bewirtschaftungsruhe vom 20. März bis 01. Juli ist einzuhalten und die Ausbringung von Düngemitteln ist zu reduzieren.
- An drei Stellen von ca. 6,00 m Breite über die gesamte Grundstücksbreite sind Rohbodenstrukturen zu etablieren.
- Durch partielles Ausleiten des südlich angrenzenden Wiesengrabens wird eine Vernässung des Wiesengrundstücks erreicht.
- Die Gehölze entlang des Wiesengrabens sind zu entfernen, um eine Scheuch-Wirkung auf den Kiebitz zu vermeiden.
- Nest-Bereiche von Kiebitzen (ca. 200 qm pro Nest) sind während der Brutzeit bis Mitte Juli durch einen mobilen Zaun vor Befahrung zu schützen.

Die Realisierung und Sicherung dieser Maßnahmen obliegt grundsätzlich dem künftigen Vorhabenträger.

### **6.11 Bedingtes Baurecht**

Im Hinblick darauf, dass die Entwicklung des Plangebiets nur dann vorangetrieben, d.h. umgesetzt werden darf, wenn die Flächen nicht mehr vom Schwolgraben überschwemmt werden, ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht für besondere Fälle festzusetzen, dass bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt eines bestimmten Umstandes unzulässig sind.

Dies ist vorliegend der Fall: Es müssen zunächst die Voraussetzungen („Umstand“) geschaffen werden, dass das Plangebiet bei Starkregenereignissen aufgrund des Übertretens von Wasser aus dem Schwolgraben nicht überschwemmt wird. Die Voraussetzung stellt vorliegend der Bau des Hochwasserrückhaltebeckens dar (vgl. Kap. 4.6). Die Realisierung des Hochwasserrückhaltebeckens liegt in der Hand und im großen Interesse der Stadt Forchheim, so dass davon auszugehen ist, dass das Becken auch alsbald gebaut wird. Aus diesem Grund wurde der Zeitraum für das sogenannte bedingte Baurecht, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, auf den Abschluss des Planfeststellungsverfahrens, also dem Planfeststellungsbeschluss, festgelegt. Vorher dürfen keine Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans genehmigt werden. Auch Vorhaben im Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO dürfen noch nicht früher realisiert werden, da die ansonsten der Festsetzung des bedingten Baurechts widersprechen würden.

### **6.12 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind aus gestalterischen Gründen auf der Grundlage der örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO Festsetzungen aufgenommen worden. Diese betreffen konkret die Dachgestaltung, die Höhe von Einfriedungen sowie die Gestaltung von Garagen.

### 6.12.1 Dachgestaltung

Im Bebauungsplan werden insbesondere aus stadtgestalterischen aber auch aus umweltbezogenen Gründen Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen. Diese beziehen sich zum einen auf die zulässige Dachform und zum anderen auf Materialien für Dacheindeckungen.

Um ein Mindestmaß an einheitlicher Gebäudegestaltung zu sichern wird als zulässige Dachform für die Teilflächen WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA8 das Flachdach festgesetzt. Für die Teilflächen WA6 und WA7 wurde bislang aufgrund der Nähe zur bebauten Ortslage neben dem Flachdach auch ein Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 20° zugelassen. Mit Blick auf die Energiewende, die von der Bundesregierung stark vorangetrieben wird, sollen zumindest doch für die künftige Einzelhaus- und Doppelhausbebauung innerhalb der Teilflächen WA6 und WA7, die Regelungen zur Dachform aufgegeben werden. Nur so kann flexibel auf künftige Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Versorgungsanlagen reagiert werden. Den künftigen Bauherren kann damit die Realisierung eines energieautarken Gebäudes ermöglicht werden. Gerade in Bezug auf die Solarenergienutzung ergeben sich schon heute bestimmte Anforderungen an die Dachform und Dachneigung, um eine effiziente Solarenergienutzung zu verwirklichen. Ein solches nachhaltiges Bauen soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht behindert werden.

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann weiterhin ein harmonischer Übergang zur bebauten Ortslage beibehalten werden, da nach wie vor die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht nur die Zahl der Vollgeschosse – im WA6 und WA7: zwei Vollgeschosse – als Höchstmaß festsetzt, sondern auch die maximal zulässige Wandhöhe (hier: 7 m) bestimmt. Zusammen mit den unveränderten Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass die Kubatur der künftigen Bebauung den bisherigen Entwicklungsvorstellungen entspricht. Durch den Wegfall der Dachform für die Teilflächen WA6 und WA7 wird insoweit das städtebauliche Gesamtkonzept nicht berührt.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird weiterhin bestimmt, dass die Dachform von Doppelhäusern einheitlich zu gestalten ist.

Die Festsetzung des Flachdachs für den überwiegenden Teil der zukünftigen Bebauung ermöglicht es, eine extensive Dachbegrünung zu realisieren, die nicht nur dazu beiträgt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser verzögert abgeleitet wird (vgl. Kap. 6.10.3b).

Nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern vor allem auch aus Gründen des Umweltschutzes wird die Verwendung von metallischen Dächern, konkret von unbeschichtetem Zink, Kupfer und Blei zur großflächigen Dacheindeckung ausgeschlossen. Nicht erfasst vom Ausschluss werden dabei untergeordnete Bauteile aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei (z.B. Einfassung von Dachfenstern, Auslegung von Dachkehlen). Durch den Ausschluss dieser metallischen Materialien für die Dacheindeckung wird ein Beitrag zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser geleistet.

### 6.12.2 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen transparenten und durchgrünten Charakter zu geben, sollen geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen z. B. in Form von Steinmau-

ern, Metall- oder Holzwänden nicht zulässig sein – ausgenommen sie dienen dem Schutz der Wohnungsgärten. Aus diesem Grund wird bestimmt, dass Einfriedungen offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten sind. Die Bodenfreiheit ist für freilebende Kleintiere in Baugebieten, die wie das Baugebiet „Pointäcker Süd“ an die freie Landschaft angrenzen, von großer Bedeutung.

Die Höhe der nicht pflanzlichen Einfriedung wird dabei auf 1,0 m beschränkt. Um eine Transparenz im Plangebiet zu gewährleisten wird auch die Höhe der Einfriedung durch Pflanzen beschränkt und zwar auf eine Höhe von 1,50 m.

Die Höhenbeschränkung der Einfriedung bezieht sich dabei nur auf die privaten Gärten. Sie gelten also nicht für erforderliche Einfriedungen einer Kindertagesstätte.

### **6.12.3 Zur Gestaltung von Garagen**

Wie bereits im Zusammenhang mit den abweichenden Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen beschrieben wurde, sind im Hinblick auf zusammengebaute Garagen Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf die Ausführungen in **Kap. 0** kann insoweit verwiesen werden.

### **6.13 Nachrichtliche Übernahmen**

In den Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich aufzunehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind.

Nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen sind, wie in **Kap. 6.8** bereits hingewiesen wurde, die Baidersdorfer Straße, bei der es sich um eine Kreisstraße handelt. Im Hinblick darauf gelten für diese Straße die Vorschriften des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG). Insbesondere ist diesbezüglich auf die Anbaubeschränkungen gem. Art. 23 und 24 BayStrWG hinzuweisen.

### **6.14 Sonstige planungsrelevante Hinweise**

Die nachstehenden Hinweise und Empfehlungen sind nicht Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen. Da sie allerdings für die Umsetzung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, werden diese sowohl in die Begründung aufgenommen und als auch in der Planzeichnung wiedergegeben.

#### **6.14.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Derzeit sind im räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler in der Denkmalliste erfasst, die durch das Landesamt für Denkmalpflege geführt wird.

Da im räumlichen Umfeld des Plangebiets bereits zahlreichen Fundmeldungen aus vor- und früh-

geschichtlicher Zeitstellung vorliegen und auch die Topographie das Vorkommen von Bodendenkmälern nicht von vornherein ausschließt, liegt die Vermutung nahe, dass auch im Plangebiet Bodendenkmäler zu finden sind.

Aus diesem Grund wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 13. bis 14.09.2018 bodendenkmalpflegerische Sondagen durch die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Da in diesem Rahmen keine archäologisch relevanten Befunde festgestellt wurden, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. In den nicht untersuchten Bereichen könnten eventuell Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste auftreten.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zur Durchführung von Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits erteilt.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannt archäologische Funde zu Tage treten, sind gem. Art 8 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### **6.14.2 Baugrund**

Aufgrund der Höhe des Grundwasserstands im Geltungsbereich des Bebauungsplans einerseits und der Bodenverhältnisse andererseits ergeben sich erhöhte Anforderungen bezüglich der Bauwerksgründung. Die Erstellung eines Bodengutachtens wird daher empfohlen.

Aus einem solchen Gutachten können auch wichtige Informationen über ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor drückendem Grundwasser entnommen werden, wie z.B. die Empfehlung einer wasserdichten Kellerausbildung in Form einer „Schwarzen Wanne“ oder „Weißen Wanne“ oder die Ausbildung der Tiefgaragenzufahrten mit vorherigen Anrampungen.

Durch eine entsprechende Verhaltens- und Bauvorsorge, für die der Bauherr/die Bauherrin zuständig ist, können Schadensrisiken in Folge von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen, einschließlich Rückstau aus der Kanalisation vermieden werden. Der Hochwasserschutzfibel, herausgegeben vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat können hierzu wichtige Informationen entnommen werden. Diese Fibel kann im Internet abgerufen werden unter:

<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfibel.html> .

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben und größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) zu beachten. Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwer-

tion des Bodenmaterials die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten. Umfangreiche Informationen können diesbezüglich auf der Homepage des Bayerischen Landesamts für Umwelt unter dem Themenblock Abfall / Mineralische Abfälle abgerufen werden<sup>24</sup>.

Wird die Baugrundgrubensole eines Bauvorhabens unterhalb des Grundwasserspiegels liegen, wird zur Gewährleistung der Stabilität des Bauvorhabens eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden. Für das vorübergehende Absenken von Grundwasser und seiner Wiedereinleitung bedarf es einer Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen ist.

### **6.14.3 Bodenschutz / Altlasten**

In dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt gem. Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes geführten "Altlastenkataster" sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige stofflichen Bodenveränderungen geführt. Auch die Stadt Forchheim hat keine weitergehenden Kenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf schädliche Bodenverunreinigungen oder eine Altlast hinweisen, ist die für den Vollzug des Bundesbodenschutzgesetzes, der Bundesboden- und Altlastenverordnung sowie des Bayerischen Bodenschutzgesetzes zuständige Behörde (Landratsamt Forchheim, Fachbereich 44 - Umweltschutz) gem. Art. 1 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

### **6.14.4 Freiflächengestaltung**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann seitens der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gefordert werden, um die Umsetzung der stadtoökologischen Festsetzungen überprüfen zu können. Weiterhin können Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung im Hinblick auf die Umsetzung der Anpflanzungsfestsetzungen aufgenommen werden.

### **6.14.5 Feuerwehr und Rettungsdienst**

Um Einsatzkräften der Feuerwehr und des Rettungsdienstes im Falle eines Brandes eine wirksame Brandbekämpfung und Menschenrettung sowie bei anderen Gefahrenlagen ein schnelles Eingreifen zu ermöglichen, sind bei Neubauvorhaben Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen entsprechend den sich aus der Bayerischen Bauordnung, der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie den sonstigen zu beachtenden einschlägigen Vorschriften herzustellen.

Bei der Planung der im Bebauungsplan zulässigen viergeschossigen Bebauung ist zu berücksichtigen, dass in Forchheim seitens der örtlichen Feuerwehr als Rettungsgerät lediglich eine vierteilige Steckleiter angesetzt werden kann (Oberkante der Brüstung max. 8 Meter der zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen über der Geländeoberfläche). Damit ist ein zweiter Rettungsweg

---

<sup>24</sup> speziell zum Bodenmaterial: [https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm) (letzter Zugriff 07.05.2021) sowie speziell zum Umgang mit Bodenaushub: [https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm) (letzter Zugriff 07.05.2021).

entsprechend sicherzustellen.

### **6.15 Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen (sogenanntes Monitoring). Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Dabei kann die Gemeinde nach § 4 Abs. 3 BauGB auf die Unterstützung der beteiligten Behörden zurückgreifen, die die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen des Plans informieren sollen.

Die Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgt insoweit grundsätzlich durch die Stadt Forchheim. Sie wird nach der Fertigstellung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen, prüfen, ob die im Bebauungsplan getroffenen stadtökologischen Festsetzungen umgesetzt worden sind. Auf weitergehende Ausführungen im Umweltbericht kann verwiesen werden (vgl. dort Kap. 7).

Zu den CEF-Flächen (vgl. oben Kap. 6.10.4d) sowie zur planexternen Ausgleichsfläche (vgl. oben Kap. 6.10.1) wird entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht eine erstmalige Überprüfung nach Fertigstellung erfolgen. Sowohl die CEF-Flächen als auch die planexternen Ausgleichsflächen werden in den nachfolgenden Jahren entsprechend den Maßgaben im Umweltbericht (vgl. dort Kap. 7) überprüft werden.

Ergeben sich außerhalb dieser Prüftermine Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen aufgrund von Informationen durch Behörden oder aus der Öffentlichkeit erfolgt eine Prüfung durch die Stadt Forchheim.

## **7 ABWÄGUNG**

Zur Realisierung der städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen der Stadt Forchheim ist die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 11/13 erforderlich, um eine städtebauliche Entwicklung nach den Maßgaben der Oberziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB) zu gewährleisten.

In diesem Sinne verfolgt die Stadt Forchheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere folgende städtebaulichen und umweltbezogenen Ziele (vgl. Kap.3):

- Bereitstellung von Flächen für eine Wohnnutzung,
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils,
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen und umweltbezogenen Entwicklungsabsichten erfolgt vor allem durch die Festsetzung über

- die zulässige Art der baulichen Nutzung,

- das zulässige Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Bauweise,
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Verkehrsflächen und
- Maßnahmen zum Schallschutz.

Die Inhalte des Bebauungsplans im Einzelnen sind in **Kap. 0.** beschrieben, so dass darauf verwiesen wird.

#### → **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Nicht Gegenstand der Abwägung sind die **Ziele der Raumordnung**, an die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ihre Bauleitpläne anzupassen haben. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, nicht aber ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung. Wie in der Begründung bereits dargelegt, trägt die Stadt Forchheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Anpassungsgebot Rechnung (vgl. **Kap. 4.1**).

#### → **Entwicklungsgebot**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Wie den Erläuterungen in **Kap. 4.2** entnommen werden kann, wird dem **Entwicklungsgebot** in vollem Umfange Rechnung getragen.

#### → **Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden**

Auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten **Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden**, einschließlich der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, wird Rechnung getragen. Das neu ausgewiesene Baugebiet bildet im Hinblick auf die Vorprägung sowie die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Flächen eine sinnvolle Erweiterung der bebauten Ortslage von Kersbach. Der Rückgriff auf noch naturnahe Flächen des Außenbereichs ist vorliegend erforderlich, da in der Stadt Forchheim ein sehr großer Bedarf an Wohnraum besteht, der nachweislich durch das Baulückenkataster der Stadt sowie den „Fachplan Wohnen“ (vgl. **Kap. 0**) nicht ausschließlich durch die Mobilisierung von Baulücken und sonstigen innerörtlichen Flächen gedeckt werden kann. Durch die Festsetzungen bezüglich Art der baulichen Nutzung, v.a. aber der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch eine flächensparende Erschließung wird die Inanspruchnahme von Boden und bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen auf das notwendige Maß reduziert.

### **7.1 Auswirkungen**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange zu ermitteln und schließlich gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Welche privaten und öffentlichen Belange von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen sind lässt mit

Blick auf § 1 Abs. 6 BauNVO sowie die mit der Planung verfolgten Zielsetzungen auf folgende zusammenfassen:

- die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB).
- die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Wichtige Grundlagen zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen stellen insbesondere die zum Bebauungsplan erstellten Fachbeiträge dar, die der Begründung als Anlage beigefügt sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten sind, umfassend dargelegt. Aus diesem Grund wird, sofern die o.g. Schutzgüter betroffen sind, auf die entsprechenden ausführlichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

#### **7.1.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Für die Stadt Forchheim ist im Zusammenhang mit der Bereitstellung eines neuen Baugebiets, hier konkret eines allgemeinen Wohngebiets, von zentraler Bedeutung, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Es dürfen insoweit weder erstmalig städtebauliche Missstände geschaffen noch möglicherweise bestehende verschärft werden.

Nutzungskonflikte bestehen vorliegend im Hinblick auf Lärmbelastungen aus dem bestehenden Straßen- und Schienenverkehr, die auf das Plangebiet einwirken. Andere Lärmbeeinträchtigungen, beispielsweise ausgehend von gewerblichen und industriellen Nutzungen oder von landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht zu befürchten.

Wie die Berechnung der bestehenden Schallimmissionsbelastung aufzeigt, können am Rand des Plangebiets weder die in der DIN 18005 für den Tag (55 dB(A)) noch für die Nacht (45 dB(A)) angegebenen Orientierungswerte eingehalten werden (vgl. Anlagen 2 und 3 des Gutachten Schallimmissionsschutz). Allerdings können am Tag die Orientierungswerte auf den, den Schallquellen

abgewandten Fassadenseiten überwiegend eingehalten werden. Die berechneten Überschreitungen liegen am Tage ansonsten nicht weit über dem Orientierungswert. Bis auf die Fassadenabschnitte, die unmittelbar der Baiersdorfer Straße zugewandt sind sowie die am westlichen Rand Richtung Autobahn orientiert sind, liegen die Überschreitungswerte meist bei 56 oder 57 dB(A). Es erfolgt am Tage insoweit meist nur eine geringfügige Überschreitung, die noch deutlich unterhalb des Grenzwertes liegt, den die 16. BImSchV<sup>25</sup> im Zusammenhang mit der wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen bestimmt. Dieser liegt für allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) am Tag. Für die Fassadenabschnitte, die unmittelbar der Baiersdorfer Straße zugewandt sind, wurden Werte zwischen 61 dB(A) und 63 dB(A) und für die am Westrand gelegenen Fassaden 58 dB(A) bzw. 59 dB(A) ermittelt.

Da für den Nachtzeitraum deutlich strengere Werte gelten, ergeben sich im Gegensatz zu den Tageszeiten jedoch zum überwiegenden Teil Überschreitungen. Die berechneten Beurteilungsspiegel liegen meist zwischen 49 dB(A) und 52 dB(A), so dass nicht nur die Orientierungswerte der DIN 18005, sondern auch eine Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum (49 dB(A)) erfolgt. Für die der Schallquellen unmittelbar zugewandten Fassadenseiten, also Richtung Westen und Süden wurden für die Nacht Beurteilungswerte zwischen 54 und 56 dB(A) berechnet.

Gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2018 haben sich die Zahlen damit erhöht. Dies liegt allerdings nicht daran, dass sich die Emissionsquellen verändert haben. Grund hierfür ist die nunmehr die der Berechnung zugrunde zu legende Richtlinie RLS-19.

Mit Blick auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist es erforderlich schallschutzbezogene Festsetzungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der bestehenden Immissionsbelastung in Form von Verkehrslärm zu gewährleisten. Da die im Bebauungsplan festgesetzten schallschutzbezogenen Festsetzungen in **Kap. 6.7** beschrieben werden, kann auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden.

Mögliche Auswirkung der Planung auf die angrenzende Wohnbebauung aufgrund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Folge des Planvollzugs kann entsprechend den Untersuchungen im Rahmen des Schallgutachtens plausibel ausgeschlossen werden.

Um mögliche plangebietsinterne Nutzungskonflikte von vornherein zu vermeiden, werden bestimmte Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Angesprochen sind diesbezüglich Tankstellen und Gargenbaubetrieben (vgl. hierzu **Kap. 6.1**).

Nutzungskonflikte mit angrenzenden Gebietsnutzungen sind nicht zu befürchten. Bei den angrenzenden baulichen Nutzungen im Süden und Osten handelt es sich um wohnbauliche Nutzungen. Im Norden und Westen grenzen noch landwirtschaftliche Nutzungen an. Hier kann es im Rahmen der Bewirtschaftung der Felder zeitweise zu gewissen Beeinträchtigungen kommen. Diese werden allerdings als ortsüblich und verträglich eingeschätzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine

---

<sup>25</sup> Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S.2334).

Bebauungsdichte sicher, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Einen wichtigen Beitrag zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen leisten im Übrigen die Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen. Sie führen nicht nur zu einer attraktiven Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sondern tragen auch zu Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet bei.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen in Form von Gerüchen oder Luftschadstoffen liegen nicht vor.

**Zusammenfassend kann damit festgestellt werden, dass negative Auswirkungen in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind.**

### **7.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie an das öffentliche Personennahverkehrsnetz), vor allem aber auch der attraktiven naturräumlichen Lage, stellen die Stadt Forchheim und insbesondere der Stadtteil Kersbach einen interessanten Wohnstandort dar. Aus diesem Grund besteht auch eine hohe Nachfrage an Wohnraum, die die Stadt derzeit weder durch die Mobilisierung von Baulücken noch über die Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden befriedigen kann. Auf die Ausführungen in Kap. 2 und 3 wird verwiesen.

In Umsetzung der Vorgaben des von der Stadt im Vorfeld der Fortschreibung ihres Flächennutzungsplans erstellten „Fachplan Wohnen“, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von neuem Wohnraum geleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen dabei – soweit es nach den Vorschriften des BauGB möglich ist – sicher, dass ein breites und den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht werdendes Angebot an Wohnraum geschaffen wird. So werden neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser und vor allem auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Damit auch Wohnungen für Menschen mit geringerem Einkommen bereitgestellt werden, ist zudem für eine Teilfläche bestimmt, dass innerhalb dieser nur solche Wohngebäude realisiert werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten (vgl. hierzu Kap. 6.6).

**Die Aufstellung des Bebauungsplans ist bezogen auf den Aspekt der Bereitstellung von Wohnraum und damit einhergehend der Möglichkeit der Eigentumsbildung durchweg positiv zu beurteilen.**

### **7.1.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Mit der Ausweisung eines neuen Baugebiets ist auch sicherzustellen, dass insbesondere auch die Unterbringung von sozialen Einrichtungen möglich ist. Soll wie vorliegend neuer Wohnraum ge-

schaffen werden, ist daher zu gewährleisten, dass Wohnfolgeeinrichtungen untergebracht werden können. Angesprochen sind diesbezüglich vor allem Kinderbetreuungseinrichtungen einerseits, aber mit Blick auf die zunehmende Überalterung der Bevölkerung entsprechende Pflege- und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen andererseits. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Forchheim dazu entschieden, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, da dieser Baugebietstyp zwar überwiegend der Wohnnutzung dient, aber eben auch die Möglichkeit besteht die benötigten Wohnfolgeeinrichtungen, also auch soziale Einrichtungen unterzubringen.

**Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden mit der Planung berücksichtigt.**

#### **7.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen stellt eine wichtige kommunale Aufgabe dar. Wenngleich die Stadt Forchheim mit Blick auf § 1a Abs. 2 BauGB möglichst auf die Inanspruchnahme von noch naturnahen Flächen des Außenbereichs verzichten möchte, ist vorliegend eine Ausdehnung der Bebauung nach außen erforderlich (vgl. Kap. 2).

Die Planung stellt einen ersten wichtigen Baustein der städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den Stadtteil Kersbach dar. Mit der Bereitstellung eines neuen Wohngebiets erfolgt nicht nur eine bauliche Fortentwicklung. Vielmehr wird durch die neuen Mitbürger zur Erhaltung und Erneuerung des Stadtteils beigetragen, da diese nicht nur die bestehenden Infrastruktureinrichtungen nutzen werden, sondern auch Anlass für neues bzw. zusätzliches Angebot sein werden.

**Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind bezogen auf den Aspekt der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung durchweg positive Auswirkungen zu erwarten.**

#### **7.1.5 Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Umweltbericht sind insoweit auch die Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter ermittelt und bewertet worden (vgl. Umweltbericht Kap. 3.7).

Wenngleich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis heute weder ein nach dem BayDSchG geschütztes Baudenkmal noch ein Bodendenkmal vorliegt, ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen des Planvollzugs, d.h. von Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu Tage treten. Diese Vermutung liegt nahe, da im räumlichen Umfeld des Plangebiets zahlreiche Fundmeldungen aus vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vorliegen. Die mögliche kulturhistorische Bedeutung des Plangebiets ist daher auch im LEK 4 dokumentiert.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zur Durchführung von Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits erteilt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans kann daher nicht aufgrund bodendenkmalrechtlicher Anforderungen scheitern.

**Unvertretbare negative Auswirkungen für die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind insoweit nicht zu erwarten.**

#### **7.1.6 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 11/13 gehen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

Das Orts- und Landschaftsbild ist gegenwärtig bereits stark anthropogen geprägt. Anzuführen sind diesbezüglich neben der bereits bestehenden Bebauung vor allem die bebaute Ortslage von Kersbach, die sich östlich und südlich des Plangebiets anschließt sowie die Bebauung des Gewerbegebiets im Nordwesten. Hinzu treten die bestehenden Straßentrassen sowie eine Freileitungstrasse. Mit Blick auf diese bestehenden Vorbelastungen ist dieser Bereich in dem LEK 4<sup>26</sup> auch als „Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild/Landschaftserleben“ eingestuft und der Erlebniswert mit „potenziell vorhanden – geringe Entwicklungsmöglichkeit“ bewertet (vgl. hierzu Umweltbericht Kap. 3.5).

Visuelle Leitlinien oder herausragende Landschaftsbereiche liegen - bis auf einige wenige, das Landschaftsbild prägende Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebiets – nicht vor.

**Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern, doch ist diese Veränderungen im Hinblick auf die bestehende Situation nicht als negativ zu beurteilen. So tragen die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sowie die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zur Ausbildung eines attraktiven Übergangs zur freien Landschaft aber auch gegenüber der bereits bestehenden bebauten Ortslage bei.**

#### **7.1.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes kommt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine große Bedeutung zu. Aufgrund der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Inanspruchnahme von zum Teil noch naturnahen Flächen des Außenbereichs sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und zwar konkrete auf Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht zu vermeiden.

Bezüglich der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 und die damit verbundene Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tier und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft kann auf den Umweltbericht verwiesen werden (vgl. dort Kap. 3).

**In diesem Zusammenhang ist insoweit auf den Umweltbericht zu verweisen, der sich mit den Belangen des Umweltschutzes und den Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auseinander**

---

<sup>26</sup> Landesentwicklungskonzept Oberfranken West (LEK 4) (2005), Regierung von Oberfranken (Hrsg.), [https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/umwelt/natur/planung/lek4\\_oberfranken\\_west.pdf](https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/umwelt/natur/planung/lek4_oberfranken_west.pdf) (letzter Zugriff am 25.01.2021).

setzt. Im Ergebnis konnte im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

#### *Natura 2000-Gebiete*

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen (vgl. Umweltbericht Kap. 2.2.3 und 3.4.1).

#### *Artenschutzrechtliche Belange*

Auch wenn die artenschutzrechtlichen Vorschriften einen konkreten Vorhabenbezug aufweisen, ist zum Bebauungsplan ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) erstellt worden (vgl. Anhang zur Begründung). Aus dem Fachbeitrag geht hervor, dass verschiedene artenschutzrechtlich relevante, europäisch geschützte Vogelarten (hier: Feldlerche und Kiebitz) von der Planung betroffen sein werden. Daher müssen nach dem aktuellen Kenntnisstand voraussichtlich schon im Vorfeld der Realisierung des Plans für diese beiden Vogelarten sog. „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden, die dazu geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen bzw. zu vermeiden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind bereits geeignete Flächen ermittelt und die darauf durchzuführenden Maßnahmen beschrieben worden (vgl. Kap.6.10.4d und Anlagen 8 und 9). Die Verfügbarkeit der geeigneten Flächen und die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen sind vertraglich sichergestellt.

#### *Städtebaurechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung*

Um den Anforderungen der städtebaulichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB Rechnung tragen zu können, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans unter Heranziehung des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung der Eingriff der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt worden (vgl. hierzu auch Umweltbericht Kap. 4).

Trotz der zahlreichen, im Bebauungsplan getroffenen sog. stadtoökologischen Festsetzungen (vgl. Kap. 6.10) kann der Eingriffsausgleich nicht vollständig im Plangebiet erfolgen. Ergänzend muss auf sog. planexterne Ausgleichsflächen zurückgegriffen werden, auf denen geeignete Maßnahmen durchzuführen sind. Auf die entsprechenden Ausführungen in Kap. 6.10.1 sowie im Umweltbericht Kap. 4 kann verwiesen werden.

#### **7.1.8 Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)**

Durch den Bebauungsplan Nr. 11/13, der rund 5 ha umfasst, werden Flächen beansprucht, die – bis auf die erfassten Flächen der Baidersdorfer Straße und der Wirtschaftswege - bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Böden weisen für die landwirtschaftliche Nutzung allerdings nur eine durchschnittliche bis schlechte Qualität auf. Es werden daher keine für die landwirtschaftliche Nutzung hochwertigen Böden in Anspruch genommen.

Auf die Belange der Landwirtschaft wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Übrigen auch dahingehend Rechnung getragen, dass Garagen nicht unmittelbar an die Grenze zu

landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden errichtet werden dürfen. Auch Bepflanzungen müssen einen entsprechenden Abstand wahren. Weiterhin ist hervorzuheben, dass für die nach der städtebaurechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf Flächen zurückgegriffen werden kann, die bereits für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bevorratet wurden. Es erfolgt insoweit keine Inanspruchnahme von für die Landwirtschaft hochwertigen Flächen. Auch die ggf. aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Maßnahmen sind so konzeptioniert, dass sie so wenig wie möglich in die landwirtschaftliche Nutzung eingreifen.

Darüber hinaus wird sichergestellt, dass eine Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin sichergestellt ist. Entsprechend werden Zufahrtsbereich von der Planstraße A auf landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Darüber hinaus wird ein bestehender Wirtschaftsweg weiterhin an die Planstraße A angeschlossen (vgl. Kap. 6.8.2d)

**Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass landwirtschaftliche Nutzflächen zugunsten der Entwicklung eines neuen Wohngebiets und der dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft entfallen werden.**

#### **7.1.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr.9 BauGB)**

Mit der Umsetzung der Planung ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden. Um die damit verbundenen Auswirkung auf das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angemessen berücksichtigen zu können, ist zum Bebauungsplan ein Verkehrsgutachten erstellt worden (vgl. Anlage 4). Dieses betrachtet dabei nicht nur die städtebaulichen Entwicklungsvorstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/13, sondern auch die weiteren Entwicklungsvorstellungen der Stadt Forchheim bezüglich der nördlich an das Plangebiet bis zur Bahnhofstraße anschließenden Flächen, die Entwicklung eines weiteren Gewerbegebiets nördliche der Bahnhofstraße einschließlich eines Park+Ride-Parkplatzes.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die bestehenden Knotenpunkte das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Zwar wurde festgestellt, dass sich die Qualitätsstufe an dem Knotenpunkt Baiersdorfer Straße/Kersbacher Straße in Bezug auf die Linksabbieger verschlechtern wird. Allerdings besteht die Möglichkeit an diesem Knotenpunkt verkehrlenkende Maßnahmen zu ergreifen, die Qualitätsstufe deutlich zu verbessern würde. Verkehrlenkende Maßnahmen können allerdings nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

Für die Entwicklung des Plangebiets ist jedoch von Bedeutung, dass der Anschluss an die Baiersdorfer Straße ausreichend groß bemessen und möglichst als Kreisverkehrsplatz ausgebaut wird. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die dazu erforderlichen Flächen vorgehalten (vgl. Kap. 6.8).

In Bezug auf die Belange des Verkehrs ist hervorzuheben, dass eine gute Einbindung des Plangebiets in das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht. Zum einen ist der S-Bahnhof Kersbach zwar nicht in Kürze zu Fuß aber doch mit dem Rad zu erreichen. Darüber hinaus ist über die geplanten Anknüpfungspunkte im Norden und Südosten eine gute fußläufige Erreichbarkeit bestehender Bushaltestellen gegeben. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen geschaffen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

**Erhebliche negative Auswirkungen sind in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.**

#### **7.1.10 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Wenngleich durch das Plangebiet kein Gewässer führt, sind die Belange des Hochwasserschutzes vorliegend von Bedeutung, da südlich der Baiersdorfer Straße der Schwolgraben verläuft, der im Jahr 2007 in Folge von Starkregenereignissen, zu Überschwemmungen in der bebauten Ortslage von Kersbach und auch im Bereich des Plangebiets geführt hat.

Wie bereits in Kap. 4.6 dargelegt, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf den Schwolgraben weder ein Überschwemmungsgebiet bereits förmlich festgesetzt worden, noch ist die Ausweisung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 3 WHG erfolgt. Allerdings gelten die strengen Regelungen des WHG zum Hochwasserschutz auch für noch nicht festgesetzte Gebiete, wie es vorliegend der Fall ist.

Um künftig Überschwemmungen in Folge von Starkregenereignissen zu vermeiden, hat die Stadt Forchheim, in deren Zuständigkeitsbereich der Schwolgraben mit seinen Überschwemmungen fällt, bereits mit der Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen begonnen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 ist diesbezüglich die geplante Herstellung eines Hochwasserrückhaltebeckens im Südosten der bebauten Ortslage von Kersbach von Bedeutung. Nach der Realisierung dieser Hochwasserschutzmaßnahmen, die gemäß der Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts Kronach Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 11/13 darstellt, wird es zu keinen Überschwemmungen mehr in Kersbach durch Wassermassen aus dem Schwolgraben kommen. Weitere Maßnahmen zum Retentionsflächenausgleich sind, bestätigt durch das Wasserwirtschaftsamt, nicht erforderlich.

Da die Vermeidung von Überschwemmungen durch den Schwolgraben, nur sichergestellt werden kann, wenn das Hochwasserrückhaltebecken auch tatsächlich gebaut wird, ist die Umsetzung des Bebauungsplans an das für das Hochwasserrückhaltebecken erforderliche Planfeststellungsverfahren geknüpft. So sind erst nach dem Abschluss des Planfeststellungsverfahrens, also mit dem Planfeststellungsbeschluss, bauliche und sonstige Nutzungen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiets zulässig (vgl. Kap. 6.11). Das Planfeststellungsverfahren für das Hochwasserrückhaltebecken ist zwischenzeitlich weit vorangeschritten. Mit dem Abschluss des Verfahrens wird noch im Jahr 2021 gerechnet, so dass auch mit der Umsetzung möglichst noch dieses Jahr begonnen werden.

Wenngleich nunmehr davon auszugehen ist, dass Überschwemmungen durch den Schwolgraben nicht mehr zu befürchten sind, ist natürlich nicht auszuschließen, dass es bei Starkregenereignissen dennoch zu lokalen Überschwemmungen kommen kann, gegebenenfalls auch durch eine Überlastung der Kanalisation.

Dem begegnet die Stadt Forchheim im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch verschiedene Festsetzungen. Anzuführen ist diesbezüglich zunächst die Festsetzung von Flachdächern für Haupt- und Nebengebäude, die zudem zu begrünen sind. Durch diese Maßnahme wird ein wichtiger Beitrag dazu geleistet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert

abgeleitet wird und somit das Kanalnetz bei Starkregenereignissen entlastet werden kann. Darüber hinaus wurde durch die restriktive Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen der Anteil der durch Hauptanlagen überbaubaren Flächen eingeschränkt. Damit sollte nicht nur das städtebauliche Konzept 1:1 umgesetzt werden, sondern auch die damit verbundenen umweltbezogenen Zielsetzungen: Durch eine möglichst kompakte Bebauung soll die künftige Versiegelung soweit es vertretbar war, reduziert werden. Neben der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche tragen in Bezug auf die Vermeidung einer Versiegelung des Bodens vor allem die Festsetzungen zur Oberflächengestaltung von privaten Verkehrsflächen bei. Damit kann zumindest auch ein bestimmter Anteil des anfallenden Niederschlagswasser versickert werden und damit das öffentliche Kanalnetz entlastet werden. Einen weiteren wichtigen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden zudem die im Plangebiet im Bereich der Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets festgesetzten Retentionsflächen leisten. Auf diese Fläche soll das innerhalb des im WA8 anfallenden Niederschlagswasser eingeleitet und zurückgehalten werden. Nur bei zu starken Regenereignissen soll das Niederschlagswasser über einen Überlauf an das Kanalnetz eingeleitet werden können. Dabei sind die Retentionsflächen selbstverständlich so auszugestalten, dass daraus kein Niederschlagswasser auf die Baiersdorfer Straße fließen kann.

Zur Bauvorsorge bei Starkregenereignissen trägt schließlich die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens bei. Diese ist so festgesetzt worden, dass sie mindestens 15 cm über den öffentlichen Verkehrsflächen liegen wird und damit ein Eindringen von Wasser in die Gebäude vermieden werden kann. Weiter Vorgaben zur Bauvorsorge wurden mit Blick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit und des Erforderlichkeitsgrundsatzes im Bebauungsplan nicht getroffen. Es ist insoweit auch Aufgabe des künftigen Bauherren durch eine entsprechende Verhaltens- und Bauvorsorge sicherzustellen, dass die Schadensrisiken in Folge von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen vermieden werden und zwar nicht nur durch Niederschlagswasser, sondern auch durch Rückstau aus der Kanalisation.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die straßenbautechnische Ausbauplanung vorangetrieben. Im Rahmen dieser Planung fließt auch die Thematik der Vermeidung von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen ein. So wird die plangebietsinterne Erschließung (Planstraße B) so ausgestaltet werden, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht auf die privaten Grundstücksflächen fließen, sondern über die Verkehrsflächen und natürlich den Regenwasserkanal aus dem Gebiet hinaus geleitet wird.

Wenngleich im Plangebiet mit einem recht hoch stehenden Grundwassers zu rechnen ist, wurden diesbezüglich keine baulichen oder technischen Maßnahmen festgesetzt, da es maßgeblich von den konkreten Bodenverhältnissen auf dem jeweiligen Baugrundstück sowie von dem Bauvorhaben selbst abhängig ist, ob bauliche Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor drückendem Grundwasser, z.B. wasserdichte Kellerausbildung in Form einer „Schwarzen Wanne“ oder „Weißen Wanne“, ergriffen werden müssen (vgl. Kap. 6.14.2). Auch hier ist der Bauherr angehalten, durch ein entsprechendes Gutachten festzustellen, ob Maßnahmen zu ergreifen sind.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf den Hochwasserschutz kann im Übrigen auf die Ausführungen im Umweltbericht Kap. 3.3 verwiesen werden.

**Mit Blick auf die vorstehenden Erläuterungen bleibt festzuhalten, dass die Belange des Hoch-**

**wasserschutzes berücksichtigt wurden und die Aufstellung des Bebauungsplans diesen nicht widerspricht.**

## **7.2 Gewichtung und Abwägung**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Ermittlung und Bewertung der betroffenen Belange ist erfolgt und wurde vorstehend noch einmal zusammengefasst. Treffen im Rahmen des Abwägungsvorgangs verschiedene von der Planung betroffene Belange aufeinander, ergibt sich das Erfordernis der Bevorzugung des einen und der Zurückstellung eines anderen Belanges.

Der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen misst die Stadt Forchheim im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine sehr große Bedeutung bei, vor allem auch mit Blick auf die Verantwortung für die nachfolgenden Generationen. Dies bringt sie bereits in den mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen zum Ausdruck.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen zunächst die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Diese stellen eine verträgliche Nutzungsmischung sowie eine Bebauungsdichte sicher, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Aufgrund der bestehenden Schallimmissionsbelastung wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die gewährleisten, dass keine Gesundheitsgefahren aufgrund von Verkehrslärmimmissionen zu befürchten sind und es als gesichert angesehen werden kann, dass auf den Siedlungsflächen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Stadt Forchheim ist sich dabei der Nachteile des passiven Schallschutzes (sog. „akustische Käfighaltung“) bewusst. Die Anwendung des passiven Schallschutzes für das städtebauliche Konzept erscheint aber im Rahmen der Gesamtbetrachtung gerechtfertigt.

Bei der Betrachtung der Schallimmissionsbelastung wurde auch die Schutzbedürftigkeit der sog. „Außenwohnbereiche“ berücksichtigt. Diesbezüglich konnte festgestellt werden, dass nur in den äußeren Randbereichen des Plangebiets erhöhte Werte vorliegen, die jedoch nicht so hoch sind, dass Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssten. Im Inneren des Plangebiets ist aber eine uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche möglich.

Mit Blick auf die höchstrichterliche Rechtsprechung, wonach bei der Überplanung eines durch vorhandene Verkehrswege „lärmvorbelasteten“ Gebiets wie dem vorliegenden zum Teil (deutliche) Abweichungen von den sonst geltenden Richt-, Grenz- oder Orientierungswerten, verbunden mit der Anordnung passiver Lärmschutzmaßnahmen und anderer konstruktiver Maßnahmen zur Minimierung der Lärmimmissionen, zulässig (und ausreichend) sind<sup>27</sup>, ist es alles in allem - vor allem auch im Interesse der Verwirklichung des Planungsziels und unter Berücksichtigung der getroffenen Schallschutzmaßnahmen - gerechtfertigt, die Überschreitung der Orientierungswerte

---

<sup>27</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06, ECLI:DE:BVerwG:2007:220307U4CN2.06.0; BVerwG, Beschluss vom 13.06.2007 - 4 BN 6.07, ECLI:DE:BVerwG:2007:130607B4BN6.07.0.

in Teilbereichen als zumutbar hinzunehmen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird dem Entstehen von städtebaulichen Missständen vorgebeugt, so dass die Realisierung des Planungsvorhabens vor allem auch mit dem Blick auf das Ziel der Bereitstellung von neuem Wohnraum nicht nur vertretbar sondern auch gerechtfertigt ist.

Sehr gewichtig ist für die Stadt Forchheim vor allem die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, um die Nachfrage an Wohnraum und damit einhergehend der Bildung von Eigentum zu ermöglichen. Der mit der Realisierung des Planungsvorhabens verbundene Bevölkerungszuwachs wird sich zudem auch positiv auf bestehende Infrastruktureinrichtungen auswirken.

Sowohl die Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen als auch die Bereitstellung von Wohnraum ist für die Stadt so gewichtig, dass vorliegend eine Zurückstellung der Belange der Landwirtschaft in Bezug auf den Verlust von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen gerechtfertigt ist, zumal eine Existenzgefährdung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe nicht erkennbar ist. In der Gemarkung von Forchheim stehen noch umfangreiche Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung, so dass der Landwirtschaft auch künftig noch ausreichend nutzbarer Raum verbleibt und der dauerhafte Flächenverlust sich damit insgesamt als vertretbar darstellt. Auch angesichts dessen, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Umwelt nicht zu befürchten sind und auch den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen wird, werden die Belange der Landwirtschaft gegenüber den sonstigen von der Planung berührten Belangen zurückgestellt.

Im Ergebnis ist somit Folgendes festzustellen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 können die verfolgten städtebaulichen und umweltbezogenen Ziele (vgl. Kap. 2 und 3) umgesetzt werden.
- Der Bebauungsplan Nr. 11/13 ist unter Beachtung der Ziele der Raumordnung (vgl. Kap. 4.1) und des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan (vgl. Kap. 4.2) sowie unter Berücksichtigung der Oberziele der Bauleitplanung (vgl. Kap. 7.1 ) entstanden.
- Der Bebauungsplan Nr. 11/13 ist Ausdruck einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Die im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind das Ergebnis dieser bauleitplanerischen Abwägung.

## **8 BODENORDNUNG, ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND**

### **8.1 Bodenordnung**

Zur Erschließung des Baugebiets „Pointäcker Süd“ sind Maßnahmen der Bodenordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Vorliegend erfolgt die Bodenordnung im Rahmen einer sog. „freiwilligen Umlegung“, .d.h. die bisherigen privaten Grundstückseigentümer führen mit Mitteln des Privatrechts eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch.

## 8.2 Erschließungsaufwand

Für die Erschließung des Plangebiets ist neben der Herstellung von internen öffentlichen Erschließungsflächen vor allem auch die Herstellung eines Anschlusses an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz erforderlich. Auf die entsprechenden Ausführungen in Kap. 6.8 wird verwiesen.

## 9 FLÄCHENBILANZ

<b>Allg. Wohngebiet</b>		<b>Größe qm</b>	<b>34.608 qm</b>
WA1		3.631	
WA2		1.167	
WA3		3.014	
WA4		2.567	
WA5		5.221	
WA6		2.473	
WA7		5.501	
WA8		11.034	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>Größe qm</b>	<b>13.966 qm</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	öffentlich	9.749	
Planstr. A /Baiersd.Str.	8.417		
Planstr. B Nord	650		
Planstr. B Süd	682		
<b>Besondere Zweckbest.</b>	öffentlich	4.217	
V	3.354		
P Nord	326		
P Süd	127		
P Süd	104		
F/R	98		
Wirtschaftsweg	208		
<b>Versorgungsfläche</b>		<b>Größe qm</b>	<b>251 qm</b>
<b>Grünflächen</b>		<b>Größe qm</b>	<b>2.096 qm</b>
Nord Verkehrsgrün	69		
Nord Spiel	813		
Mitte Spiel	441		
Mitte Grünanlage	133		
Süd Grünanlage	473		
West Verkehrsgrün	167		
<b>Geltungsbereich</b>		<b>Gesamt</b>	<b>50.921 qm</b>

**ANLAGEN**

- Anlage 1:** **Städtebauliches Konzept**, TKAN, Ansbach, 29.01.2021
- Anlage 2:** **Freiräumlicher Entwurf**, mahl gebhard konzepte, München, 22.01.2021
- Anlage 3:** **Schallimmissionsschutz Gutachten**, Bebauungsplan Wohngebiet Kersbach, Grebner Ingenieure GmbH, Frankfurt am Main, 15.01.2021
- Anlage 4:** **Verkehrsgutachten** Forchheim Wohngebiet Pointäcker, PB-Consult GmbH, Nürnberg, 10.04.2018
- Anlage 5:** **Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung**, mahl gebhard konzepte, München 20.01.2021
- Anlage 6:** **Relevanzprüfung** zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 26.04.2017
- Anlage 7:** **Brutvogelkartierung** zum Bebauungsplan Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 08.09.2017
- Anlage 8:** **CEF-Maßnahmen** zur Förderung der **Feldlerchen**-Population im Rahmen des Bebauungsplans „Pointäcker“ in Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 11.01.2021
- Anlage 9:** **CEF-Maßnahmen** zur Förderung der **Kiebitz**-Population im Rahmen des Bebauungsplans „Pointäcker“ in Kersbach, Stadt Forchheim, Steil Landschaftsplanung, Berg, 11.04.2018
- Anlage 10:** **Baugrunduntersuchungen**, Untersuchungsberichte 01, 02 03 und 04, Gartiser German & Piewak, Bamberg 04.06.2018 und 17.09.2018