

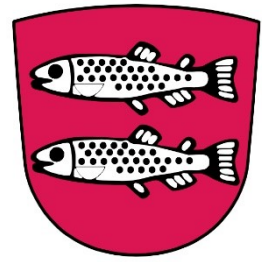
Stadt Forchheim

**Bebauungs- und  
Grünordnungsplan Nr. 10/6  
(Neuaufstellung)**

Forchheim - Reuth

Bereich nördlich der Ruhstraße  
und westlich des Oberen  
Schulweges

**ENTWURF**



## Begründung

Stadtbauamt

Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stand 06.02.2024

**INHALT**

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
1.1	Verfahrensablauf.....	6
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans .....	6
<b>2</b>	<b>ÜBERPRÜFUNG DES INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALS .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG .....</b>	<b>7</b>
3.1	Nachfrage nach Wohnbauflächen .....	7
3.2	Baulückenkataster.....	7
3.3	Laufende Projekte der Innenentwicklung.....	8
3.4	Deckung Wohnraumbedarf.....	8
<b>4</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
6.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	10
6.2	Plangebiet .....	10
6.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	10
6.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild .....	11
6.2.3	Erschließung.....	11
6.2.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse / Gebäude- und Nutzungsbestand ..	11
6.2.5	Lärmschutz .....	11
6.3	Bodenschutz .....	11
6.4	Klimaschutz.....	11
6.5	Bodendenkmalschutz .....	12
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
7.1	Einleitung .....	12
7.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	12
7.1.2	Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	13
7.2	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung.....	14
7.2.1	Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung).....	15
7.2.2	Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz .....	15
7.2.3	Boden.....	16
7.2.4	Wasser.....	16
7.2.5	Luft und Klima .....	16

7.2.6	Landschaftsbild .....	17
7.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	18
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....	19
7.3	Weitere Belange des Umweltschutzes .....	20
7.3.1	Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ und der „Europäischen Vogelschutzgebiete“ .....	20
7.3.2	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	20
7.3.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	20
7.3.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden .....	20
7.3.5	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	20
7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	21
7.5.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	21
7.5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	22
7.5.3	Ausgleich nach Bayerischen Waldgesetz.....	29
7.5.4	Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen).....	29
7.6	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten ...	31
7.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .	31
7.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
<b>8</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>33</b>
8.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	33
8.2	Art der baulichen Nutzung .....	33
8.3	Maß der baulichen Nutzung.....	33
8.4	Höhe baulicher Anlagen .....	33
8.5	Kniestock.....	34
8.6	Baugrenzen.....	34
8.7	Dachaufbauten .....	34
8.8	Dachgestaltung und Firstrichtung .....	34
8.9	Anlagen für die Nutzung von Solarenergie .....	34
8.10	Einfriedungen .....	34
8.11	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen, .....	34
8.12	Immissionsschutz .....	35
8.13	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	35

8.14	Flächen für die Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung.....	35
8.15	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	35
8.16	Verkehrsflächen .....	35
<b>9</b>	<b>HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>KENNZEICHNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>36</b>
<b>11</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>36</b>
11.1	Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen .....	36
11.2	Unbebaute Flächen .....	37
11.3	Dachbegrünung.....	37
11.4	Umgang mit Niederschlagswasser .....	37
11.5	Erhalt von Bäumen und Gehölzen .....	37
11.6	Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen .....	37
11.7	Artenliste der zu pflanzenden Gehölze .....	38
11.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	38
11.9	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	38
11.10	Verkehrerschließung.....	39
11.11	Ver- und Entsorgung .....	39
11.12	Naturschutz und Landschaftspflege.....	40
11.13	Immissionsschutz .....	40
11.14	Klimaschutz und Energieeffizienz.....	40
11.15	Geologie.....	41
<b>12</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>41</b>
<b>13</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>42</b>
<b>14</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG .....</b>	<b>42</b>
<b>15</b>	<b>FACHGUTACHTEN .....</b>	<b>44</b>

## Anlagen zur Begründung

- 1) Biotopbefreiung, Stadtbauamt 2022
- 2) Karte Eingriffsbilanzierung, Stadtbauamt 2022
- 3) Entwicklungskonzept Ausgleichsmaßnahmen, Stadtbauamt 2022
- 4) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik, 25.05.2015
- 5) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 31.08.2022

## Literaturverzeichnis

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)

Bayer. Staatskanzlei (2011): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – Bay-NatSchG)

Bundesministerium der Justiz (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist" ([www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de))

Bundesministerium der Justiz (1960): "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist " ([www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de))

Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist"; Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022 I 674

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"; Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786; geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Am 28.02.2013 hat der Stadtrat der Stadt Forchheim gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Neuaufstellung) Nr. 10/6 Gebiet Forchheim Reuth, Bereich nördlich der Ruhstraße und westlich des Oberen Schulweges, beschlossen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.07.2014 bis 01.08.2014 durchgeführt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 wurde vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2022 gem. § 4 Abs. 1 mit Frist bis zum 09.12.2022 um Stellungnahme gebeten.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## **2 ÜBERPRÜFUNG DES INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALS**

Seit der Novellierung des BauGB und der BauNVO im Jahr 2021 soll der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung künftig über die sog. Innenentwicklung erfolgen gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Die Novellierung schließt aber eine Entwicklung im Außenbereich nicht explizit aus. Entsprechend der Kommentare und dem Einführungserlass der Fachkommission Städtebau ergibt sich eine Begründungspflicht für neue Bauflächen im Außenbereich, hierunter sind auch die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) dargestellten, aber noch nicht realisierten Flächen- bzw. Außenbereichspotentiale zu verstehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen oder von Wald ist zu begründen gem. § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB. Dabei sollen Ermittlungen zur Möglichkeit der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Mit Stadtratsbeschluss vom 29.10.2020 hat die Stadt Forchheim mit dem sog. Selbstbindungsbeschluss erklärt, dass sie vorrangig Innenentwicklung betreiben will.

Vor Inanspruchnahme des Außenbereichs ist das Innenentwicklungspotential zu prüfen.

Im Rahmen der Prüfung werden nachfolgend die Rahmenbedingungen der Wohnbauflächen Entwicklung in Forchheim sowie Baulückenkataster der Stadt und weitere Planungen zur Innenentwicklung aufgeführt.

### **3 RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG**

#### **3.1 Nachfrage nach Wohnbauflächen**

In der Stadt Forchheim besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland. Dies steht in engem Zusammenhang mit der Gewerbeentwicklung im Forchheimer Süden und der Umsiedlung von Bereichen der Fa. Siemens nach Forchheim. Forchheim wird (als sog. 3000 Klasse, Standort mit 3000 Beschäftigten) nach Erlangen zu einer der größeren Standorte in der Metropolregion. Dies führt ausgehend von einem anzunehmenden wirtschaftlichen Wachstum zur Zunahme der Anzahl der Beschäftigten auf der Suche nach arbeitsplatznahem Wohnraum. Diese Entwicklung entspricht auch den übergeordneten raumstrukturellen Planungen, die eine nahe Anbindung von erforderlichem zusätzlichem Wohnraum an bereits vorhandene infrastrukturelle Strukturen vorsehen, wie sie in der näheren Umgebung von Städten wie Forchheim zu finden sind. Seit 2010 ist eine stetige Zunahme an Bauanfragen zu verzeichnen. Verglichen mit 2016 sind 2021 30% mehr Bauanfragen bauplanungsrechtlich bearbeitet worden. Auch für das Forchheimer Baulandmodell (städtische Grundstücke die nach der Entwicklung von neuen Baugebieten von der Stadt nach gewissen sozialen Kriterien erworben werden können) besteht ein reges Interesse. Die Zahl der baulandsuchenden Personen steigt stetig an. Auf der Warteliste ist seit 2012 eine Zunahme von 100 auf 238 wohnraumsuchenden Familien zu verzeichnen.

#### **3.2 Baulückenkataster**

Mit Stadtratsbeschluss vom 24.09.2010 führt die Verwaltung seit 2010 ein Baulückenkataster. Erfasst sind gemäß Definition die freien Grundstücke, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen und für die Art und Weise der Bebauung festgesetzt sind (klassische Baulücken). In der Regel sind diese Grundstücke voll erschlossen und können sofort bebaut werden. Die Aktivierung von Baulücken als Instrument der Innenentwicklung ist wichtiger Teil der Flächensparoffensive des Freistaates Bayern. Da das Thema immer mehr an Brisanz zunimmt, hat die Stadtverwaltung auch die potentiellen Flächen zur Nachverdichtung in das aktuelle Baulückenkataster aufgenommen. In Form von Anschreiben an die Eigentümer wird seitens der Stadt die Verfügbarkeit von Baulücken regelmäßig abgefragt. Auf die Frage, ob ein Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksnutzung besteht oder ob eine Bebauung beabsichtigt ist, wurde im Rücklauf der Fragebögen überwiegend mit „nein“ beantwortet, sodass seit 2010 nur wenige Baulücken reaktiviert werden konnten. Die Anzahl der Baulücken liegt verglichen mit der Erfassung im Jahr 2010 von 400 Stück bei 370 Stück Stand Juli 2022. In der Fläche betrachtet bedeutet dies jedoch aktuell 35 ha unbebautes Bauland im Stadtgebiet. Eine Steigerung zu den 29,3 ha erfasster Fläche aus 2010 um ca. 17 %. Dazu kommen 150 Potentialflächen auf denen eine Nachverdichtung möglich wäre von 7,8

ha. Die Bauflächen sind in unterschiedlicher Dichte über alle Ortsteile verstreut

Um die Dringlichkeit für ein nachhaltiges Flächenmanagement in das Bewusstsein der Bürger zu bringen gibt es neben der persönlichen Ansprache auch die Infoseite für interessierte Bürger auf der Homepage der Stadt Forchheim. Hier haben interessierte Bürger die Möglichkeit sich über die verschiedenen Möglichkeiten zur Baulandaktivierung zu informieren. In bayernweiten Programmen werden durch die bayrische Staatsregierung Fördermöglichkeiten entwickelt um die Innenentwicklung voranzutreiben und attraktiver zu gestalten.

Der Wirkungseintritt der ergriffenen Maßnahmen schreitet nur langsam voran.

Leider leistete das Baulückenkataster in den letzten Jahren bis dato als Instrument der städtebaulichen Innenentwicklung bezüglich der Kriterien „Potenzial der Fläche gegenüber geplantem Nutzungszweck“, „zeitnahe Verfügbarkeit“ und „kooperative Eigentümer“ nur einen geringen Beitrag zur Lösung der Nachfrage nach Wohnbauflächen.

### **3.3 Laufende Projekte der Innenentwicklung**

Projekte der Innenentwicklung, die in den vergangenen Jahren durch Privatinvestoren umgesetzt wurden ist das Gebiet Hornschuchpark mit 14 Wohneinheiten in drei Reihenhauszeilen und 2 Einzelhäusern Fertigstellung 2017, sowie weiter südöstlich 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau Fertigstellung 2020. Gegenüber, in dem ehemaligen Spinnerei- Gebäude, wurde 2019 eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen umgesetzt.

Im direkten Innenstadtbereich ist der Um- bzw. Neubau des ehemaligen Brauhauses am Marktplatz mit Fertigstellung 2017 als eines der neueren Großprojekte für die Realisierung von Wohnnutzung zu nennen.

Über das Baulückenkataster hinaus hat die Stadt die Erstellung eines gesamtstädtischen Nutzungskonzeptes für die städtischen Liegenschaften im Innenstadtbereich beauftragt. Unter Einbeziehung einer Bürgerbefragung sollen in dem Konzept zukünftige Nutzungen für bedeutende Liegenschaften, u.a. sinnvolle Standorte für Wohnnutzung, entwickelt werden. Das Konzept befindet sich in der Erarbeitung, jedoch muss dieses dann auch erst baulich umgesetzt werden, sodass nicht von einer zeitnahen Verfügbarkeit von zusätzlichem Wohnraum ausgegangen werden kann.

### **3.4 Deckung Wohnraumbedarf**

Die Analyse zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Familien und von Wohnungen über die Innenentwicklung allein nicht erreichbar ist. Wie beschrieben, stehen vorhandene Baulücken nicht im erforderlichen Maß zur Verfügung. Somit soll der Bedarf über neue Wohngebiete gedeckt werden. Ziel der Stadtentwicklung ist es, in allen Ortsteilen neues Wohnbauland auszuweisen. Das Stadtplanungsamt hatte hierzu eine Übersicht mit 13 möglichen Entwicklungsflächen ausgearbeitet, die 2011 im Stadtrat nach Machbarkeit und Priorität abgewogen wurden. Hohe Priorität haben hier die bereits im FNP dargestellten Flächen in



Buckenhofen, Burk, Kersbach und Reuth. Die Ergebnisse aus den Beratungen wurden alle im Fachplan Wohnen der Stadt Forchheim, der als Teilfortschreibung des FNP gilt, zusammengetragen.

#### **4 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Aufgrund der nachhaltig starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken wurde das unbebaute Gelände oberhalb der Ruhstraße und westlich des Oberen Schulweges dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung im April 2011, als eines der 13 vorrangig zu Wohnbauland zu entwickelnden Baugebiete vorgestellt. Der Fachplan Wohnen, der am 30.06.2016 vom Stadtrat beschlossen wurde, konkretisiert diese Flächen. Eine der Flächen, die darin enthalten ist, ist der Bereich oberhalb der Ruhstraße und westlich des Oberen Schulweges im Stadtteil Reuth mit einer Fläche von ca. 2,2 ha.

Bei der Entwicklung der Planung überwiegt, entgegen dem Trend zur aktuellen Flächensparoffensive, der Erhalt des landschaftlichen Charakters des Baugebietes mit Anbindung an einen der wichtigsten Erholungsbereiche im Stadtgebiet, sodass eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken und viel Grünraum vorgesehen ist.

Aufgrund einiger Schwierigkeiten hat sich das Bauleitplanverfahren in die Länge gezogen. Zwischenzeitlich liegen durch neue städtebauliche Konzepte und Gutachten auch neue Erkenntnisse zum Bauleitplanverfahren vor:

**30.06.2016:** Beschluss des Fachplan Wohnen

**14.02.2017:** Beschluss des Klimagutachtens für die Stadt Forchheim

**20.12.2017:** Beschluss des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)

**01.01.2018:** Abschaffung der Straßenausbaubeiträge

**01.05.2019:** Beschluss des neuen „flexiblen Baulandmodells“

Im Jahr 2020 wurde das Bebauungskonzept nochmal hinsichtlich der Straßenführung, Umwelt- und Naturschutzbelange, sowie dem Maß der baulichen Nutzung überarbeitet. Der daraus resultierende städtebauliche Rahmenplan wurde im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim am 01.12.2020 beschlossen. Daraufhin wurde der Entwurf des Bebauungsplanes von der Stadtverwaltung ausgearbeitet. Parallel dazu sind die Eigentümerverhandlungen gelaufen. Da das geplante Wohngebiet nur im Rahmen des Forchheimer Baulandmodells entwickelt werden kann, ist die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer der zentrale Schlüssel zum Entwicklungserfolg des Baugebietes. Nachdem die Grundstücksbesitzer in diesem Gebiet bereit sind, sich an dem städtischen Baulandmodell zu beteiligen, konnte ein Bebauungskonzept entwickelt werden, in das die Ergebnisse der geführten Eigentümergespräche, die Ver- und Entsorgungsplanung der Forchheimer Stadtwerke, sowie die Art und das Maß der südlich und östlich gelegenen vorhandenen Bebauung der Reuther Hut eingeflossen sind.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Neuaufstellung) Nr. 10/6 Gebiet Forchheim -Reuth, Bereich nördlich der Ruhstraße und westlich des Oberen Schulweges, eine geeignete Maßnahme, um im Rahmen der notwendigen Schaffung von Wohnraum, die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche in Wohnbauland umzuwandeln.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Ziel der Planung ist es, im Umfeld der Reuther Hut, qualitätsvolle Wohneinheiten zu schaffen, die einer vertretbaren Dichte entsprechen und die Randlage zum Landschaftsraum berücksichtigen.

Um diesem Ziel gerecht zu werden wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem über eine Ringerschließung 17 Einfamilienhäuser mit je 1 Wohneinheit und Grundstücksgrößen zwischen 400m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>, sowie 3 Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten und ein 3-spänniges Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten entstehen können. Insgesamt sind maximal 26 Wohneinheiten im Baugebiet möglich. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den zulässigen zwei Vollgeschossen der Umgebungsbebauung. Bebauungsdichte, sowie die Grünschneise nördlich und westlich des Baugebietes, sowie eine Firstrichtung in Nord-Süd Richtung tragen den Empfehlungen zur Berücksichtigung des Kaltluftstroms aus dem Klimagutachten Rechnung. Die Dachformen im Baugebiet können variieren, jedoch wird die Gebäudehöhe begrenzt. Die nördlichen Baufenster sind so festgesetzt, dass sie zum bestehenden Wald hin einen Abstand von 25 m einhalten. An den Wald angrenzend sind zudem private Grünflächen mit Nutzungsaufgaben festgesetzt, damit werden die möglichen Konflikte aus dem Nebeneinander von Waldflächen und Wohnbauflächen berücksichtigt.

## **6 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Forchheim entwickelt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim beachtet.

Die bauliche Nutzung ist gemäß den städtebaulichen Zielaussagen des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche, der Übergang zu den Waldrändern als Grünfläche dargestellt.

### **6.2 Plangebiet**

#### **6.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Planungsgebiet liegt in Forchheim Reuth, oberhalb der Ruhstraße und westlich der Wohnbebauung des Oberen Schulweges. Die Flächen werden überwiegend extensiv als Wiesen und Streuobstwiesen genutzt.

### **6.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild**

Die Siedlungsstruktur im Umfeld südlich und östlich des Planungsgebietes besteht aus einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und 2 Hallen in Randlage zum Planungsgebiet. Eines der Gebäude wurde 1969 durch das Landratsamt als Maschinenhalle genehmigt. Begehungen vor Ort ergaben die aktuelle Nutzung beider Gebäude zur Unterbringung und Lagerung z.T. landwirtschaftlichen Materials und Geräten. Es liegt jedoch keine gewerbliche Nutzung vor, sodass nicht von einer erhöhten Beeinträchtigung der Wohnnutzung auszugehen ist. Nördlich angrenzend, liegt ein Waldgebiet das zum „Naturpark Fränkische Schweiz/Veldensteiner Forst“ zählt.

### **6.2.3 Erschließung**

Über den Oberen Schulweg wird das Plangebiet im Osten über zwei Stichwege an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Die Ringerschließung im Plangebiet soll als Haupterschließung auch für die Müllabfuhr dienen. Das Plangebiet ist über Fuß- und Radverbindungen erschlossen. Eine Route des ÖPNV schließt nicht direkt an das Plangebiet an, die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Hutstraße (ca. 300 m Entfernung).

### **6.2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse / Gebäude- und Nutzungsbestand**

Die Flurstücke sind größtenteils in Privatbesitz. Im Geltungsbereich befindet sich ein Gartenhäuschen auf dem städtischen Flurstück mit der Nummer 514/2, das im Zuge der Straßenbauarbeiten zurückgebaut werden muss.

### **6.2.5 Lärmschutz**

Im Rahmen des Lärmschutzes sind zwei Ebenen zu betrachten, die Lärmimmissionen, die auf den Standort einwirken und die Lärmemissionen, die von der zukünftigen Nutzung ausgehen.

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Forchheim, in Südhanglage der Reuther Hänge. Als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße liegt die Bayreuther Straße 400 m entfernt am Fuß der Reuther Hänge. An das Plangebiet grenzt nördlich Wald an, im Osten lockere Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit entsprechend genutzten Scheunen. Aus Sicht der Stadtplanung sind gesunde Wohnverhältnisse bezogen auf die vorhandenen Lärmquellen gewährleistet. Vom Planungsvorhaben selbst sind nach Herstellung keine störenden Lärmemissionen zu erwarten. Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt über das bestehende Straßensystem.

## **6.3 Bodenschutz**

Im Altlastenkataster der Stadt Forchheim sind keine Eintragungen vorhanden. Im Zuge der Bauausführung müssen Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.4 Klimaschutz**

Gemäß den Aussagen aus dem als Maßnahmenleitfaden beschlossenen Klimagutachten vom 02.02.2017 wird das Baugebiet die aus Norden zufließende Kaltluft

aufnehmen. Um eine Weiterleitung in die weiter südlichen Wohngebiete zu gewährleisten und eine Stauung an querliegender Bebauung zu verhindern ist auf eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Dichte zu achten. Die Firstrichtung der Gebäude ist in Nord-Süd-Ausrichtung zu halten. Große Grün- und Gartenflächen sollen die Reduzierung des Kaltluftstroms verhindern und Versickerungsmulden durch verdunstendes Regenwasser auf Grünflächen Kaltluft erzeugen. Die aufgezählten Maßnahmen dienen als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

## **6.5 Bodendenkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer und Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorgaben beim Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 DSchG hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## **7 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand anzupassen.

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

*Pkt. 1a) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)*

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Forchheim, in Südhanglage oberhalb der sog. Ruhstraße, einem von Fußgängern und Sportlern gut frequentierten Weg. Das Gebiet schließt östlich an die bereits vorhandene Bebauung in Reuth an, im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, Extensivwiesen und Obstgärten. Der nördliche Abschluss wird durch Wald („Oberholz“) gebildet, der im Regionalplan als Bannwald bzw. Klimaschutzwald ausgewiesen ist und zudem Teil des Naturparks Fränkische Schweiz/Veldensteiner Forst.



Luftbild 2021, FIN View – Planungsgebiet mit näherer Umgebung

Die Grundstücke im geplanten Wohngebiet werden zum Teil extensiv gepflegt. Je nach Pflegeform (mähen mit Abtransport des Mähgutes/mulchen) haben die Wiesen einen naturschutzfachlich hoch einzuschätzenden Wert. Der Biotoptyp „Wiese“ wird aus vielfältigen Gründen immer seltener.

Auf einem Teil der Flächen stehen gepflegte ältere Obstgärten, eine für die Oberhänge in Forchheim historische und immer noch typische Nutzungsform mit gleichzeitig eingrünender Wirkung.

Die Schaffung von neuem Wohnbauland wird aufgrund der unter Punkt 2 und 3 der Begründung genannten Gründe angestrebt. Im Gebiet ist eine reine Wohnbebauung vorgesehen.

Auf ca. 2 ha Fläche sollen 26 Wohneinheiten entstehen. Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine Versiegelung bis maximal 0,4 vorgesehen.

### **7.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**

*Pkt. 1b) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB*

Es wurden keine europäischen Schutzgebiete festgestellt. Im Regionalplan ist der nördlich angrenzende Wald als Bannwald bzw. Klimaschutzwald ausgewiesen, er

ist aber von der Planung nicht betroffen. Im behördenverbindlichen FNP (Flächennutzungsplan) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Forchheim grenzt der Planbereich an ein „Ökologisch wertvolles Gebiet, Ö2“. In diesen Gebieten hat sich die Stadt verpflichtet, besonders umsichtig mit den ökologisch wertvollen Beständen umzugehen.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche definiert. Das geplante Wohnbaugelände wird hieraus entwickelt.

Ein Teilbereich ist in der Bayerischen Biotopkartierung unter der Biotop Nr. Nr. 6232-1073-004 „Artenreiche Extensivwiesen an den Reuther Hängen“ (extensives Grünland) erfasst.

Seit der Änderung des bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) im Jahr 2020 sind extensiv genutzte Obstbaumwiesen sowie arten- und strukturreiches Dauergrünland gemäß Art. 23 (1) Satz 1 Nr. 6 und 7 BayNatSchG unter bestimmten Voraussetzungen gesetzlich geschützt.

## **7.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung**

*Pkt. 2a, 2b) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)*

Die Lebensräume und Strukturen im Plangebiet wurden durch Mitarbeiter des Stadtbauamtes und durch extern beauftragte Biologen erfasst. Es wurde eine Bestandskarte erstellt. Die erfassten Lebensräume wurden bewertet, um Aussagen zur Eingriffstiefe treffen zu können.

Bei Umsetzung der Wohnbebauung geht ein Teil der Obstbaumbestände und des Grünlandes verloren. Im Bereich der Abstandsfläche zum Wald im Norden bleiben unversiegelte Grünflächen erhalten. Die Fläche von 4.743 m<sup>2</sup> fließt deshalb nicht in die Eingriffsbilanzierung mit ein.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die Bilanzierung des Eingriffes ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003). Aufgrund der langjährigen Entwicklung der Planung wurde hier nicht auf die Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2022 zurückgegriffen.

Durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Jahr 2015 wurde geprüft inwiefern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einschlägig wären bzw. vermieden werden können. Aufgrund der Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2021 nochmals eine Analyse zur Aktualisierung der saP in Auftrag gegeben.

In einem gesonderten Verfahren wurden im Vorfeld die Voraussetzung zur Überplanung und späteren Überbauung des im Geltungsbereich vorhandenen Biotopes mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Forchheim geklärt.

### 7.2.1 Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB

Derzeit wird das Gebiet zur Erholung für Spaziergänger genutzt, wie man an vorhandenen Trampelpfaden erkennen kann.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als landschaftlich reizvolles Gebiet ausgewiesen. In Bezug auf das o.g. Schutzgut wird der Wert als Erholungsraum für die Allgemeinheit durch die geplante Bebauung gemindert. Durch die Anlage von Privatgärten mit Einzäunungen und Versiegelungen verschiedener Art verändert sich der jetzige Charakter der freien Landschaft hin zu artenärmeren Siedlungsstrukturen. Die Durchgängigkeit wird reduziert, das Landschaftserlebnis geschmälert.

Der durch die Bebauung auftretende Individualverkehr hat u.U. negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete.

Aufgrund der geschilderten Umstände sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Mensch als **mittel** einzuschätzen.

### 7.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Das Plangebiet weist einen hohen naturschutzfachlichen Wert auf, es wurde ehemals zu großen Teilen in der Biotopkartierung erfasst mit der Nr. 6232-1079 (Hochwertiger Streuwiesenkomplex mit Hecken nördlich der Ruhstraße).

Aktuell befindet sich nur noch auf Fl. Nr. 507, Gem. Reuth (Biotop Nr. 6232-1073) ein kartiertes Biotop, das zudem im Sinne des Art. 23 (1) Nr. 7 des Bayerischen Naturschutzgesetzes gesetzlich geschützt ist (extensives Grünland).

Die durch die Untere Naturschutzbehörde erteilte Befreiung von den Verboten des Artikels 23 des Bayer. Naturschutzgesetzes vom 20.06.2022 sowie das Entwicklungskonzept zur Kompensation des Eingriffes sind als Teil des Umweltberichtes anzusehen und im Anhang beigefügt.

Die erteilte Befreiung ist an bestimmte Auflagen geknüpft:

- Die Maßnahmen zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan verloren gegangenen Biotops sind vor dem Eingriff umzusetzen.
- Vor Zulassung des Eingriffes ist ein gemeinsamer Abnahmetermin von Seiten der Stadt Forchheim mit der Unteren Naturschutzbehörde zwingend durchzuführen.

Der Geltungsbereich ist frei zugänglich, wird teilweise extensiv genutzt und bietet eine hohe Strukturvielfalt für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde geprüft, ob europäisch geschützte Arten von der Planung betroffen sind. Die Ergebnisse werden in die weiterführende Planung anhand von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-

Maßnahmen aufgenommen.

Die geplante Bebauung sieht Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen vor. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches sollen Grünflächen extensiv gepflegt werden sowie einzelne im Baugebiet verteilte Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Der Eingriff durch die Bebauung in Bezug auf das o.g. Schutzgut wird als **hoch** eingestuft.

### 7.2.3 Boden

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Das Plangebiet zählt zum Naturraum „Vorland der nördlichen Frankenalb“, dessen Hangbereiche durch Schichten des Feuerletten und des Rhätsandsteines gebildet werden. Die Überprüfung anhand der Gefahrenhinweiskarten des Landesamtes für Umwelt ergab keine Hinweise auf Georisiken im Plangebiet.

Durch die geplante Bebauung wird der Boden fast vollständig versiegelt bzw. in seiner Struktur verändert. Nur im Bereich der im nördlichen Geltungsbereich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche kann der ursprüngliche Zustand erhalten werden, aber auch dort ist mit Veränderungen zu rechnen, da sie in Privatbesitz sein werden.

Der Eingriff durch die Bebauung in Bezug auf das o.g. Schutzgut Boden ist daher als **hoch** einzustufen.

### 7.2.4 Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Der Hangbereich ist aber aufgrund seines geologischen Aufbaus unterschiedlich von austretendem Hangwasser betroffen. Erkennbar ist das z.B. auch an einer Vernässungsfläche im östlichen Plangebiet. Anhand einer Vegetationsaufnahme mit typischen Feuchtezeigern ist dies zusätzlich dokumentiert.

Durch die geplante Bebauung wird das jetzt vorhandene Wasserregime gänzlich geändert. Hangwasser und Oberflächenwasser können im Gelände nicht versickern und müssen daher abgeleitet werden.

Das Außengebietswasser (Hangwasser), das aus dem nördlich gelegenen Waldflächen Richtung Baugebiet fließt wird im nördlichen Geltungsbereich in einem Rückhaltebecken von 112 m<sup>3</sup> aufgefangen und gedrosselt in Grabensystemen abgeführt.

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird in einem gesonderten Becken mit 307 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen im süd-westlichen Geltungsbereich aufgefangen und gedrosselt dem Mischwasserkanal in der Ruhstraße zugeführt.

Der Eingriff durch die Bebauung in Bezug auf das o.g. Schutzgut Wasser ist aufgrund der bisherigen Festsetzungen als **mittel** einzustufen.

### 7.2.5 Luft und Klima

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB



Auszug aus dem Landschaftsplan bzw. dem Klimagutachten des DWD:

Die Talhänge der Liashochfläche spielen in Forchheim eine wichtige Rolle. Wo sie nicht bewaldet und/oder bebaut sind, kann sich Kaltluft bilden und hangabwärts fließen, so dass eine Durchlüftung der Wohngebiete am Unterhang möglich ist. Durch Aufforstung oder Bebauung gehen diese Kaltluftentstehungsflächen verloren. Im Hangverlauf können einzelne Bauwerke, Straßendämme usw. den Kaltluftabfluss unterbinden, an diesen Hindernissen kommt es auch zur Bildung von „Kaltluftseen“.

Das geplante Wohngebiet wird in seiner Wirkung ähnlich einzustufen sein, die Durchlüftung unterhalb liegender Wohngebiete wird dadurch gemindert werden. Allerdings ist anzunehmen, dass aufgrund der lockeren Bebauung mit Hausgärten und der unbebauten Fläche im Norden des Gebiets die Auswirkungen nicht elementar sein werden. Die Firstausrichtung wird gemäß Klimagutachten in Nord-Süd-Richtung festgesetzt.

Zudem sind Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Flachdächern und flachen Pultdächern im Bebauungsplan getroffen. Dies trägt zur Eingriffsminderung der Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter bei.

Daher werden die Auswirkungen des Eingriffs in die Schutzgüter Luft und Klima als vergleichsweise **gering** angesehen.

#### **7.2.6 Landschaftsbild**

*§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB*

Das Plangebiet liegt im Bereich der Oberhänge in Reuth, es ist gut einsehbar. Bisher wird die Landschaft in diesem Bereich von landwirtschaftlichen Flächen wie Wiesen und Streuobstgärten, bzw. Hecken geprägt.



Blick auf den Geltungsbereich

Die geplante Wohnbebauung wird den Charakter des Landschaftsbildes im Gebiet verändern. Die Bebauungsdichte entspricht mit 26 Wohneinheiten nicht ganz der umliegenden Bebauung. Die Baugrundstücke sind in der Fläche geringer. Es sind Häuser mit einer Wandhöhe von 3,0 m bei geneigten und max. 7 m bei flachen Dächern über dem natürlichen Gelände vorgesehen.

Die neu entstehenden Hausgärten und die hierfür vorgesehenen Festsetzungen fungieren als begrünende Elemente, welche die Auswirkung hinsichtlich des Landschaftsbildes abmildern. Der Erhalt einer Vielzahl von Obstbäumen im Umfeld des Geltungsbereiches wird mittels Vereinbarungen zu CEF-Maßnahmen gesichert.

Die Eingriffsschwere auf das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der geschilderten Sachverhalte als **mittel** eingestuft.

### **7.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

*§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB*

Der Streuobstanbau wurde im Jahr 2021 in das bundesweite Verzeichnis „Immaterielles Kulturerbe“ aufgenommen. Durch die vielseitige Nutzung der Streuobstwiesen sind diese ein gutes Beispiel für standortbezogene, kleinbäuerliche Landnutzung, welche die Kulturlandschaft prägte. In vielen Gegenden Deutschlands, die kleinklimatisch begünstigt sind, hat sich der Streuobstanbau im Laufe der Jahrhunderte als eine besondere Kulturform herausgebildet, die eine Mischung aus Wiesen- und Obstnutzung darstellt: die sogenannten Streuobstwiesen. Die Wortzusammensetzung rührt von der verstreuten räumlichen Verteilung dieser Obstgärten her.

Durch Ausweisung des Bebauungsplanes werden 3.430 m<sup>2</sup> Obstwiesen mit

teilweise alt eingewachsenem Baumbestand beseitigt. Es werden hierfür jedoch an anderer Stelle neue Obstwiesen angelegt.

Im bisher unbebauten Plangebiet wurden keine Bodendenkmäler festgestellt. Ein Wegkreuz (Marterl) an der Ruhstraße liegt nicht im Geltungsbereich und wird durch die geplante Bebauung nicht berührt.

Die Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sind als **mittel** einzustufen.

### 7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB

Die erörterten Umweltbelange befinden sich in einem stark vernetzten, komplexen Wirkungsgefüge. Sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Wirkungen im Zuge der Ausweisung des Bebauungsplanes 10/6, welche mit einer hohen Eingriffsschwere verbunden sind (Pflanzen, Tiere, Biodiversität und Boden) rücken dabei in den Vordergrund. Aufgrund der hohen Siedlungsdichte im Stadtgebiet werden qualitativ hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen immer seltener und somit noch schützenswerter.

Versiegelte Böden wirken sich negativ auf den Wasserhaushalt und das Klima aus. Ein Verlust an Biodiversität, Verschlechterung des Landschaftsbildes und Entwertung als Erholungsraum wirken sich auch letztendlich auf den Menschen und seine Gesundheit aus.

Auch der Verlust kultureller Identität hinsichtlich einer ehemals in der Region weit verbreiteten Bewirtschaftungsform (Streuobst) ist hier zu nennen.

Die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind als **mittel** einzustufen

#### Zusammenfassung:

Schutzgut	Eingriffsschwere
Mensch und seine Gesundheit Erholung, Lärm	mittel
Pflanzen, Tiere, Biodiversität, Artenschutz	hoch
Boden	hoch
Wasser	mittel
Luft und Klima	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel
Wechselwirkungen	mittel

Aufgrund der Betrachtung der Schutzgüter ist im jetzigen Planungsstand der Eingriff einer mittleren Schwere zuzuordnen.

### **7.3 Weitere Belange des Umweltschutzes**

(gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

#### **7.3.1 Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ und der „Europäischen Vogelschutzgebiete“**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b und § 1a Abs. 4 BauGB

Im Planbereich ist kein europäisches Schutzgebiet (FFH- SPA-Gebiet) ausgewiesen.

#### **7.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern wird durch die Stadtwerke Forchheim geregelt.

#### **7.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB

Dachaufbauten für Photovoltaik-Anlagen auf den Hauptgebäuden werden bis zu einer Höhe von 50 cm über der Dachhaut gestattet. Auch an den Fassaden sind Aufbauten zur Nutzung von Solarenergie flächenbündig zulässig.

#### **7.3.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

§ 1a Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Zufahrten und Stellplätze ist versickerungsfähiger Belag zu verwenden. Dies können wasserdurchlässige Pflastersteine wie Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster sein. Hierbei ist auch dem entsprechenden versickerungsfähigen Untergrund Beachtung zu schenken. Die Erschließungs- und Parkflächen werden auf ein Minimum reduziert.

Schädliche Bodenveränderungen die bekannt oder verursacht werden, sind laut Bodenschutzgesetz der zuständigen Behörde (Landratsamt Fachbereich 44 Umweltschutz) zu melden.

#### **7.3.5 Erfordernisse des Klimaschutzes**

§ 1a Abs. 5 BauGB

Im Geltungsbereich sollen Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer sowie Dächer von Nebenanlagen dauerhaft begrünt werden.

Ab 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obst-/bzw. Laubbaum und ab 700 m<sup>2</sup> mindestens 2 Obst-/Laubbäume zu pflanzen, die Versiegelung auf den nicht baulich genutzten Flächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

## **7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

*Pkt. 2b) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)*

Würde die Planung nicht durchgeführt, so würde das Plangebiet wahrscheinlich weiterhin überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die betrachteten Schutzgüter würden -abhängig von der Nutzungsform und der Intensität der Nutzung - keiner Veränderung unterzogen.

## **7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

*Pkt. 2c) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) sowie § 1a Abs. 3 BauGB*

### **7.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Die von Bebauung freizuhalten 25 m breite Fläche (Baumfallzone) entlang des Waldrandes im nördlichen Geltungsbereich ist von Versiegelung und jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten. Dadurch wird auch der Erhalt vitaler Bäume am Waldrand unterstützt. Diese wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bei der Bilanzierung zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsfläche wird daher diese Fläche nicht mit einbezogen.

Eine 16,50 m breite Pufferzone zu den westlichen Reuther Hängen wurde ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt und von der Bilanzierung ausgenommen. Auch hier erfolgt kein Eingriff durch Versiegelung. Soweit dies mit den Anforderungen an das Abflussgeschehen zu verbinden ist soll die öffentliche Grünfläche extensiv gepflegt werden (Mahd 2x jährlich, erste Mahd nicht vor dem 15.6., Abtransport des Mähgutes).

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zudem eine private Grünfläche auf der ebenfalls kein baulicher Eingriff zulässig ist.

Die Einbeziehung von FlNr. 504, Gem. Reuth wurde zeitweise in Erwägung gezogen. Auch aufgrund verschiedener Umweltaspekte wurde die Aufnahme in den Geltungsbereich verworfen. Daher bleibt ein Großteil der Bäume, die als artenschutzrechtlich relevant eingestuft wurden, erhalten. Der Erhalt der alten Obstbäume soll durch Vereinbarungen zu CEF-Maßnahmen zusätzlich gesichert werden.

Bäume, die Höhlungen oder andere Habitatstrukturen aufweisen, welche als Winterquartier geeignet wären (z. B. starker Efeubewuchs) sind bei einer Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit zusätzlich hinsichtlich überwinternder Tiere zu kontrollieren (durch fachlich geschulte Person). Bäume, die möglicherweise als Winterquartiere genutzt werden, dürfen nur im Oktober gefällt werden.

### 7.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung








Das Plangebiet wurde 2014 nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet.

Nachdem die Biotopkartierung innerhalb des Geltungsbereiches zwischenzeitlich aktualisiert wurde, erfolgte eine Neubewertung im Jahr 2021.

Es errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 19.718 m<sup>2</sup>, also rund 2 ha.



Plan "Eingriffsbeurteilung Bestand und Bewertung 2022"

Fläche / Kategorie	Gesamte Flächeninanspruchnahme 19042 m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Erforderliche Kompensationsfläche 19718,8 m <sup>2</sup>
Fläche der Kategorie I - oberer Wert  Gebiet mit geringer Bedeutung int. Grünland, Garten 	1290 m <sup>2</sup>	0,6	774
Fläche der Kategorie II - oberer Wert  Gebiet mit mittlerer Bedeutung ext. Grünland, Seggenbestand, Hecke 	10976 m <sup>2</sup>	0,8	8780,8
Biotopfläche 	3346 m <sup>2</sup>	1,5	5019
Fläche der Kategorie III  Gebiet mit hoher Bedeutung Streuobstgärten, Waldrand   Versorgungfläche, Regenrückhaltefläche 	3430 m <sup>2</sup>	1,5	5145
ohne Bewertung  zu erhalten geplante Grünfläche 	4743 m <sup>2</sup>	-	-
ohne Bewertung  Privatfläche 	900 m <sup>2</sup>	-	-
Anteil bereits vorhandener Straße	-	-	-

Aufstellung zur Eingriffsbilanzierung

Aktuell befindet sich auf Fl. Nr. 507, Gem. Reuth (Biotop Nr. 6232-1073) ein kartiertes Biotop, das zudem im Sinne des Art. 23 (1) Nr. 7 des Bayerischen Naturschutzgesetzes gesetzlich geschützt ist (extensives Grünland).



Lage des kartierten Biotopes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Die durch die Untere Naturschutzbehörde erteilte Befreiung von den Verboten des Artikels 23 des Bayer. Naturschutzgesetzes vom 20.06.2022 sowie das Entwicklungskonzept zur Kompensation des Eingriffes sind als Teil des Umweltberichtes anzusehen und im Anhang beigefügt.

Die erteilte Befreiung ist an bestimmte Auflagen geknüpft:

- Die Maßnahmen zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan verloren gegangenen Biotops sind vor dem Eingriff umzusetzen.

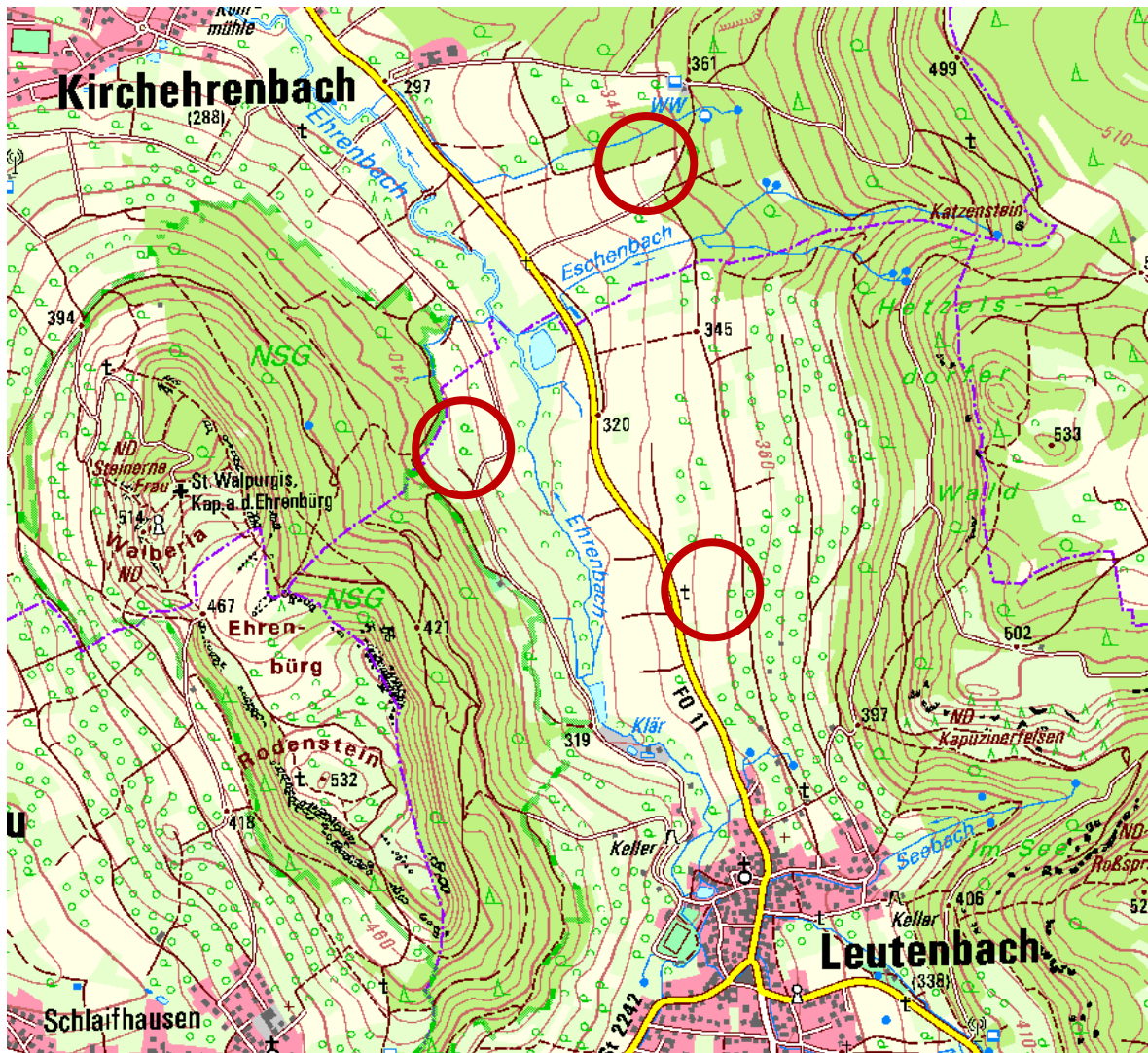


- Vor Zulassung des Eingriffes ist ein gemeinsamer Abnahmetermin von Seiten der Stadt Forchheim mit der Unteren Naturschutzbehörde zwingend durchzuführen.

In der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist (aufgrund des zu beseitigenden Biotops) ein sog. Time-lag (Zeit bis zur Erreichung des Prognosezustandes und somit der vollen Funktionsfähigkeit der Ausgleichsfläche) berücksichtigt:

Bei einem angenommenen Entwicklungszeitraum von 8 Jahren zur Wiederherstellung des Biototyps „artenreiche Extensivwiese“ entsteht ein sog. Timelag. Diesem wird durch die Erhöhung des geforderten Kompensationsfaktors auf 1,5 Rechnung getragen. Das Biotop würde somit der Kategorie III gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003) zugeordnet. Das entspricht einer zusätzlichen Bereitstellung von Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 1.673 m<sup>2</sup> (entgegen eines ursprünglichen Ausgleichsfaktors von 1).

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf externen Flurstücken umgesetzt. Der Ausgleich der Eingriffe kann zwar nicht im Stadtgebiet der Stadt Forchheim, jedoch in Nachbargemeinden in der Nähe des Eingriffsortes umgesetzt werden. Alle Kompensationsflächen wurden bis vor kurzem intensiv ackerbaulich genutzt.



Lage der externen Kompensationsflächen

### Beschreibung der Kompensationsflächen (Lage, Ausgangszustand, vorgesehene Maßnahmen zur Entwicklung)

Im Rahmen des Antrages zur Beseitigung des oben genannten Biotopes wurde bereits ein Entwicklungskonzept für alle Kompensationsflächen erstellt, welche zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe vorgesehen sind. Das Entwicklungskonzept ist als Anlage Teil des Umweltberichtes.

Im Folgenden wird ein Auszug aus dem Entwicklungskonzept zu den Kompensationsmaßnahmen auf FlNr. 1865, Gemarkung Kircherebach, FlNr. 384, Gemarkung Leutenbach und FlNr. 483/3 und 483/4, Gemarkung Leutenbach übernommen:

*Die Flurstücke liegen in landschaftlich reizvollen Gebieten mit noch vielfältiger Ausstattung an Schutzgütern. Die Ackerflächen waren vor nicht allzu langer Zeit noch als Grünland bzw. Streuobstwiese anzusprechen – worauf auch Kartierungen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) hindeuten. Ein gewisses Arteninventar dürfte im Umfeld oder auf den Flächen selbst noch vorhanden sein.*

*Das Konzept zur Aufwertung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen greift die*

Informationen aus der im Umfeld vorhandenen Kartierungen und Projekte auf. Dies könnte – neben dem Ersatz überbauter Biotopflächen im Stadtgebiet Forchheim – ein weiterer wichtiger Trittstein zur Verbesserung des Lebensraumes und der Schutzgüter in der Naherholungsregion sein.

Die Standorte werden hinsichtlich der geologischen und klimatischen Bedingungen als geeignet zur Herstellung der erforderlichen Kompensation angesehen. Es handelt sich um west- und ostexponierte Hänge mit Feuchtezeigern auf den Wiesen im Umfeld.

Die Naturräume am Eingriffsort (D 59, Fränkisches Keuper Lias-Land) und am Ort des Ausgleiches/Ersatzes (D 61, Nördliche Frankenalb) sind nicht deckungsgleich. Aufgrund der Nähe und der Ähnlichkeit der örtlichen Gegebenheiten wurde die mögliche Verwendung der behandelten Flnr. zur Kompensation im Umfeld jedoch in Aussicht gestellt.

Da die Planungen zum Baugebiet beim Erstellen des Umweltberichtes schon weit fortgeschritten waren wurde zur Berechnung des Kompensationsbedarfes der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Version 2003) genutzt.

Ermittlung des Ausgangszustandes gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“:

Flurstück Nr. (Flnr.)	Ausgangszustand	Kategorie	Fläche m <sup>2</sup>
1865, Gem. KEB = Fläche 1	Acker, intensiv genutzt	I, oberer Wert	4.863
384, Gem. LB = Fläche 2	Acker, intensiv genutzt	I, oberer Wert	5.447
483/3 und 483/4, Gem. LB = Fläche 3	Acker, intensiv genutzt	I, oberer Wert	2.040
			12.350

Bilanzierung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Aufwertung:

Flurstück Nr. (Flnr.)	Ausgangszustand	Kategorie	Fläche m <sup>2</sup>	Zielzustand	Aufwertungsfaktor	Errechnete Flächenbilanz m <sup>2</sup>
1865, Gem. KEB = Fläche 1	Acker, intensiv genutzt	I, oberer Wert	4.863	artenreiches oder extensiv genutztes Grünland  Kat. II, oberer Wert	1,5	7.294,5

384, Gem. LB =  Fläche 2	Acker, intensiv genutzt	I, oberer Wert	5.447	Obstwiesen mit altem Obst- baumbestand (Streuobstwie- sen > 30 Jahre) Kat. III	2	10.894
483/3 und 483/4, Gem. LB =  Fläche 3	Acker, intensiv genutzt	I, oberer Wert	2.040	Obstwiesen mit altem Obst- baumbestand (Streuobstwie- sen > 30 Jahre) Kat. III	2	4.080
			12.350			22.268,5

### *Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen*

*Die Kompensation der Eingriffe erfolgt produktionsintegriert, d. h. die Flächen werden der landwirtschaftlichen Produktion nicht entzogen, sondern lediglich extensiviert.*

*Die erforderlichen Kompensationsflächen wurden bereits aus der Nutzung genommen. Die Herstellung von extensiv genutztem Grünland ist – neben der erforderlichen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan – auch als Ersatz für einen biotopkartierten Bereich innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen.*

*Der Ausgangszustand der Ausgleichsflächen ist an allen drei Standorten eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche. Der Zeitpunkt einer möglichen Ansaat des Grünlandes wird von der aufkommenden Spontanvegetation abhängig gemacht. Es besteht die Möglichkeit, dass auf der früheren Grünlandfläche noch entsprechendes Arteninventar vorhanden ist oder zumindest im Umfeld vorkommt.*

*Zunächst ist eine Mähgutübertragung zur Ansiedlung typischer Arten des extensiven Grünlandes entweder von benachbarten Flächen mit reichem Arteninventar oder vom Biotop Nr. 6232-1073 (abhängig vom Einverständnis der Eigentümer) geplant, sofern sich zeitnah keine passende Vegetation einstellen sollte.*

*Die Obstbäume werden gemäß den Richtlinien des ökologischen Landbaus gepflegt und genutzt. Eine Verwertung der Früchte ist geplant.*

*Bei der Bewirtschaftung des Grünlandes werden artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt. Das Mähgut wird abtransportiert und soll zur Verwertung als Futtermittel brauchbar sein.*

*Es besteht zudem die Möglichkeit die Mahd durch eine Beweidung mit Schafen und Ziegen zu ersetzen. Hier wird die Kooperation mit einem Schäfer noch geprüft.*

*Um die Attraktivität der neu angelegten Lebensräume zusätzlich zu steigern werden auch Trittsteinbiotope und Quartiere für verschiedene Tierarten angeboten. An Randbereichen der Flächen werden Lesesteinhaufen angelegt, um Lebensraum für Kleintiere zu schaffen.*

*Da die Mahd der Wiese immer ein Extremereignis für die angesiedelte Tierwelt darstellt wird auf den Ausgleichsflächen ein schonendes Mähverfahren angewendet. Um den Tieren die Flucht zu ermöglichen wird nicht die gesamte Fläche auf einmal gemäht. Es wird im Jahreswechsel jeweils ein Altgrasstreifen auf ca. 10 % der Fläche im Wechsel belassen (Streifenmahd).*

Die Ausgleichsflächen sind allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes zugeordnet auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Dem Plan „Ermittlung der Nutzungsarten ausgleichsbedürftiger Flächen“ ist zu entnehmen für welche Arten von Eingriffen die Ausgleichsflächen verwendet werden.

### **7.5.3 Ausgleich nach Bayerischen Waldgesetz**

Ein forstrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Planung nicht erforderlich.

### **7.5.4 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)**

In der erstellten Aktualisierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth (vom 27.12.2021, letzte Aktualisierung am 31.08.22), wurde geprüft, ob und wie europäisch geschützte Arten von der Planung betroffen sind und wie sie geschützt werden können.

Im August 2022 wurde eine Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen, da sich der Untersuchungsbereich – im Gegensatz zum Stand am 27.12.2021 verkleinert hat. Dadurch wurde der ursprünglich angenommene Bedarf an CEF-Maßnahmen reduziert.

Nach systematischer Prüfung der Verbotstatbestände ist das Ergebnis, dass saP-relevante Arten nicht erheblich betroffen sind, wenn entsprechende Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

Folgende Vermeidungs- Minderungs- und Ersatzmaßnahmen formuliert:  
Auszug aus der saP vom 27.12.2021 (Aktualisierung vom 31.08.22), Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (im Anhang als Volltext):

#### Vermeidungsmaßnahmen:

*Für in Gebüsch und Baumkronen brütende Vogelarten:*

- *V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit diverser Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende August). **Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach §39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.***

*Für die Artengruppe der Fledermäuse*

- *V1: Durchführung von ggf. erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (d. h. nicht von Anfang März bis Ende September). **Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach §39 (5) BNatschG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.***

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-) Maßnahmen:

*Im Planungsgebiet sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) für Fledermäuse und Vögel notwendig, da saP-relevante Strukturen wie Baumhöhlen oder abplatzenden Rindenbereiche ermittelt wurden.*

*CEF1: für Fledermäuse*

*Installation von Nistkästen im Verhältnis 1:1 bzw. 1:3 (Eingriff zu Ausgleich gemäß Zahlen et. al (2021), Positionspapier der Koordinationsstellen für Fledermausschutz Bayern (Mai 2021): Hiernach werden abplatzende Rindenbereiche oder Baumspalten mit einem Ausgleichsfaktor von 1:1 gerechnet, Höhlen jedoch mit einem Ausgleichsfaktor 1:3 (Verlust: Ersatz)*

*CEF1a: Aufhängen von 2 wartungsarmen Flach-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Umfeld (im Stadtgebiet), als Kompensation für 1 Spalte und 1 abplatzenden Rindenbereich und*

*CEF1b: Aufhängen von 6 (=2\*3) wartungsarmen Rund-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Umfeld als Kompensation für 2 Baumhöhlen.*

*CEF2: für Vögel*

*Aufhängen von 6 (=2\*3) wartungsarmen Rund-Nistkästen für Vogelarten wie Gartenrotschwanz oder Feldsperling (mit spezifischen Einflugloch für den Gartenrotschwanz) als Kompensation für 2 Höhlen und Halbhöhlen*

*CEF3: für Vogelart Wendehals*

*Aufhängen von 3 spezifischen Rund-Nistkästen mit Fluglochweite: 45 mm kreisrund, siehe Anhang (UWA N 2019), in geeigneten Streuobstbeständen im Stadtgebiet*

Die erforderlichen Ersatzquartiere und Nistkästen werden im Herbst/Winter 2022/23 an Bäumen im näheren Umfeld des zukünftigen Baugebietes angebracht. Die hierfür ermittelten Standorte werden der UNB im Vorfeld zur Abstimmung mitgeteilt. Im Nachgang wird eine Karte zur Verortung der Standorte erstellt (einschließlich Geodaten- und Fotodokumentation).

Standorte, die sich nicht im Eigentum der Stadt Forchheim befinden, werden durch Vereinbarungen mit den Eigentümern rechtlich gesichert. Durch ein bereits beauftragtes Monitoring wird festgestellt, ob die Maßnahmen erfolgreich sind oder Nachbesserungen erforderlich werden. Erforderliche Wartungsarbeiten werden der Stadt durch den Auftragnehmer mitgeteilt, sodass ein Austausch beschädigter Quartiere/Nisthilfen von Seiten der Stadt veranlasst werden kann.

## **7.6 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

*Pkt. 3a) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)*

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Inaugenscheinnahme an mehreren Tagen, es liegen noch Ergebnisse aus früheren Jahren vor. Zusätzlich liegen Daten aus der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung vor.

Die Beurteilung des Eingriffs erfolgte verbal-argumentativ.

Eine saP zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde am 27.12.2021 aufgrund der jahreszeitlich späten Geländearbeiten im „Worst-case“-Verfahren durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Aktualisierung zur Prüfung der Erhebungen aus dem Jahr 2015.

## **7.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

*Pkt. 3b) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)*

Durch ein Monitoring wird sichergestellt, dass die CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) angenommen werden. Die Entwicklung der Kompensationsflächen wird in regelmäßigen Abständen (1xjährlich) überwacht und dokumentiert.

## **7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

*Pkt. 3c) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)*

Aufgrund der steten Nachfrage von Bürgern und Bauinteressenten soll das im FNP vorgesehene Wohngebiet in Forchheim-Reuth, Bereich nördlich Ruhstraße, oberer Schulweg als Baugebiet ausgewiesen werden. Es sind 26 Wohneinheiten vorgesehen, überwiegend Einzelhäuser, nur in kleineren Teilbereichen sind auch Doppelhäuser, auf einem Grundstück Reihenhausbauung zulässig. Die Erschließung erfolgt ringartig, es sind zwei Zufahrten vom Oberen Schulweg vorgesehen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer wird über ein offenes Grabensystem bzw. Abwasserleitungen, den zwei gesonderten Rückhaltebecken für außerhalb und innerhalb des Baugebiets anfallendes Wasser zugeführt und anschließend gedrosselt dem Grabensystem bzw. dem Kanal in der Ruhstraße zugeführt.

Durch die Bebauung werden im Plangebiet derzeit landwirtschaftliche Flächen mit hohem naturschutzfachlichem Wert in Anspruch genommen. Ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des Art. 23 (1) Nr. 7 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (extensives Grünland) muss zudem beseitigt werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität wird als hoch eingeschätzt, da kaum bestehende wertgebende Strukturen erhalten werden können.

Es werden größere Bodenflächen versiegelt und es erfolgt durch die Bebauung ein Verlust von klimatisch wirksamen und wichtigen Faktoren (Kaltluftentstehungszonen) für die bereits bestehende Bebauung im Stadtteil Reuth.

Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert, um eingrünende Gartenflächen

anzulegen. Für Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer sowie Dächer von Nebenanlagen sind Festsetzungen zur dauerhaften Begrünung vorgesehen. Je nach Grundstücksgröße ist mindestens ein Obst-/bzw. Laubbaum zu pflanzen. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur gärtnerischen Gestaltung der Hausgärten werden die Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild reduziert.

Zusammenfassend wird trotz den genannten eingriffsminimierenden Festsetzungen eine mittlere Eingriffsschwere im Gebiet festgestellt. Um den Eingriff auszugleichen wurde eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 2 ha (19.718,8 m<sup>2</sup>) errechnet.

Auf den Kompensationsflächen werden im Sinne des gleichwertigen Ausgleichs zum Teil wieder extensiv genutztes Grünland, zum Teil Streuobstgärten angelegt. Die errechnete Flächenbilanz des externen Ausgleichs beträgt 22.268,5 m<sup>2</sup>.



## **8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 Abs. 7 BauGB die Fl. Nrn.505, 506, 509, 509/3, 510, 510/2,513/1, 514/2, 517, 518, 521, 521/1 und Teilflächen der Fl. Nrn. 507 der Gemarkung Forchheim - Reuth ein und weist eine Fläche von 2,47 ha auf. Dieser umfasst mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht dem Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete entsprechen. Aus diesem Grund gilt für die Bebauung auch die Einschränkung, dass die Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften und Reihenhausbauwerke nur mit max. je einer Wohneinheiten (WE) errichtet werden dürfen.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Für Reihemittelhäuser mit geringer Parzellengröße kann die GRZ bis zu einem maximalen Wert von GRZ 0,6 überschritten werden.

#### **Vollgeschosse**

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei pro Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

#### **Bauweise**

Im Bereich des Bebauungsplanes ist gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß Eintragung im Plan zulässig.

#### **Wohneinheiten**

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausbauwerke festgesetzt.

### **8.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die hangseitige Wandhöhe im Mittel gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern darf maximal 3,50 m betragen.

Bei flachen Dächern darf die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der hangseitigen Gebäudewand maximal 6,00 m betragen. Umwehrungen (z.B. Attika) sind unabhängig davon bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

### **8.5 Kniestock**

Die Höhe des Kniestocks darf maximal 0,50 m ab Oberkante Rohdecke betragen.

### **8.6 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind ausreichend dimensioniert, um die Gebäude auf den Baugrundstücken unter Einhaltung der Abstandflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung unterzubringen. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO.

### **8.7 Dachaufbauten**

Zulässig sind Gauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Firstlänge des Hauptgebäudes, der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern gilt dies je Dachfläche.

### **8.8 Dachgestaltung und Firstrichtung**

Es werden keine Dachformen festgesetzt. Die Firstrichtung wird gemäß Klimagutachten in Nord-Süd-Ausrichtung festgelegt. Ausnahmsweise zulässig ist eine Firstausrichtung in Ost-West-Richtung bei Dächern mit PV-Anlagen.

### **8.9 Anlagen für die Nutzung von Solarenergie**

Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm über der Dachhaut innerhalb der Attika oder mit einem Abstand zum Ortgang von 1,5 m zulässig. An den Fassaden sind Anbauten zur Nutzung von Solarenergie nur flächenbündig zulässig.

### **8.10 Einfriedungen**

Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind keine Sichtschutzzäune zulässig. Somit kann die halböffentliche Vorgartenzone ihrer Funktion als Kommunikationsfläche gerecht werden.

### **8.11 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen,**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Garagen sind um 5 m, Carports um 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Zufahrtsseite einzurücken. Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) zulässig aber nicht auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, da diese Fläche für Oberflächenentwässerung herangezogen wird. Stellplätze und Zufahrten sind waserdurchlässig auszuführen.

### **8.12 Immissionsschutz**

Der Beurteilungspegel, der durch den betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort ( nächstgelegenes Wohnhaus) im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der TA Lärm unter Nr. 6.1d für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag von 49 dB(A) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.

### **8.13 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie für Gründungsarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Eingangsbereiche, Terrassen und deren Zuwegungen notwendig sind. Ansonsten gilt die Regelung der BayBO.

### **8.14 Flächen für die Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung**

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken als Entsorgungsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Fläche dient zur Errichtung von Anlagen die der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und des Regenwassers aus dem Plangebiet dienen.

### **8.15 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Im nördlichen Geltungsbereich werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Anlagen, die der Wasserwirtschaft dienen, zulässig.

### **8.16 Verkehrsflächen**

Die Zufahrten zum neuen Baugebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Gebiet sind Flächen für öffentliche Stellplätze, sowie Fußgängerbereiche vorgesehen. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist diese Festsetzung entsprechend einer zukünftigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet angemessen.

## **9 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **Bodendenkmal**

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Forchheim als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, unverzüglich zu melden sowie zunächst unverändert zu erhalten. Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

### **Boden und Altlasten**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf

einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Verordnung über sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU Boden und Altlasten) sind zu beachten.

### **Randeinfassungen von Straßen und Wegen**

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu gestalten.

### **Gebäudeöffnungen auf Geländehöhe**

Zum Schutz vor abfließendem Hang- und Oberflächenwasser wird empfohlen an den hangzugewandten Gebäudeseiten auf Keller-/ Lichtschächte und Wandöffnungen auf Geländehöhe zu verzichten oder entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

### **Bodengutachten**

Da in dem Gebiet Schluffe bis in tiefere Bodenschichten nachgewiesen werden konnten, neigt der Boden unterhalb des sichtbaren Mutterbodens zur Vernässung. Aufgrund der Hanglage sind zum Schutz der Bauwerke geeignete Maßnahme auf der Grundlage von Baugrunduntersuchungen gegen drückendes Wasser zu ergreifen. Die Baugrunduntersuchungen mit Nachweis der Standsicherheit sind seitens der Bauherren zu erbringen.

## **10 KENNZEICHNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **Baumfallzone**

Teile des Baugebietes im nördlichen Geltungsbereich befinden sich im Bereich der Baumfallzone. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bei Gebäuden oder Bauteilen, die innerhalb der Baumfallzone liegen, ist bei der statischen Bemessung von Konstruktionen der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen. Der Großteil der Baumfallzone wird durch eine öffentliche Grünfläche abgedeckt und die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine Bebauung durch Hauptbaukörper innerhalb der 25 m breiten Zone nicht zulässig ist.

## **11 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

### **11.1 Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen**

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlich nutzbaren Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten. Dafür sind die DIN 18916 „Vegetationstechnik im landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten“, die DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ und die

ZTV-Baumpflege (Ausgabe 2017) anzuwenden.

### **11.2 Unbebaute Flächen**

Bei Flächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden ist auf eine geringstmögliche Befestigung zu achten. Eine dauerhafte gärtnerische Nutzung von Freiflächen dient der Frischluftentstehung über Vegetationsflächen, und der Versickerung zur Grundwasserneubildung.

### **11.3 Dachbegrünung**

Flachdächer, Pultdächer sowie Dächer von Nebenanlagen sind dauerhaft zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 8,00 – 10,00 cm starker strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung herzustellen. Die Art der Bepflanzung ist vom Fachplaner einzuholen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau (FLL) durchzuführen.

### **11.4 Umgang mit Niederschlagswasser**

Auf den privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Baugrundstücken selbst zurückzuhalten, zu speichern oder zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen muss schadlos erfolgen. Der Nachweis kann über das Merkblatt DWA-M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Ausgabe August 2007 geführt werden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Kanal ist zu vermeiden und nur in nachgewiesenen Ausnahmefälle unter geregelter Abflusssdrosselung möglich. Die Größe der notwendigen Rückhaltung wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geregelt.

### **11.5 Erhalt von Bäumen und Gehölzen**

Die Entfernung oder Beschädigung von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen ist nicht zulässig. Es ist die DIN 18920 anzuwenden. Die Kronentraufbereiche zu erhaltender Bäume sind von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Die gärtnerische Nutzung im Traufbereich der Bäume, die Verlegung von Leitungen, Geländeabgrabungen oder Aufschüttungen im Wurzelbereich, bauliche Anlagen (Wege, Stellplätze, Fahrradständer, Mülltonnenstellplätze u.ä.) sind hier nicht zulässig. Nicht unter das Verbot fallen notwendige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

### **11.6 Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen**

Im Zuge der Bebauung mit Wohnhäusern ist vorgesehen, den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu mindern, indem die Durchgrünung des Baugebietes mit Hilfe von Pflanzgeboten festgesetzt wird. Abhängig von der Grundstücksfläche sind ab 300 m<sup>2</sup> mindestens 1 Obst-/bzw. Laubbaum und ab 700 m<sup>2</sup> mindestens 2 Obst-/Laubbäume zu pflanzen. Festgesetzte Baumbestände auf den Grundstücken werden dabei angerechnet. Die festgesetzte Pflanzposition ist im Radius von 5 m verschiebbar.

Die neu zu pflanzenden Bäume und Gehölze sind dauerhaft über den jeweiligen Grundstückseigentümer / Eigentümergeinschaft von einem anerkannten Fachmann zu entwickeln und zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes oder Gehölzes ist dieses durch die gleiche Art und mindestens die gleiche Pflanzqualität zu ersetzen, die bereits erreicht wurde.

### 11.7 Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Die zu pflanzenden Gehölze sind aus folgender Pflanzliste zu wählen:

Baumarten	Botan. Name	Pflanzqualität
Diverse Obstbäume		Hochstamm, 3xv, DB, StU 14-16
Traubenkirsche	Prunus padus	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Winterlinde	Tilia cordata	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Feld-Ahorn	Acer campestre	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Walnuss	Juglans regia	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hochstamm, 3xv, DB, StU 10-12
Mehlbeere	Sorbus aria	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Salix caprea	Salweide	Container, 60-100

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

Am Nordrand des Planungsgebietes wird ein 25 m breiter Streifen und am Westrand des Planungsgebietes ein 16,50 m breiter Streifen als Maßnahmenflächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Fläche entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze, deckungsgleich mit der öffentlichen Grünfläche, ist von Eingriffen, Versiegelung und Bebauung freizuhalten. Sie dient als Pufferzone dem Übergang in die freie Landschaft und dem Erhalt der Bodenfunktionen, v.a. zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser und ist extensiv zu bewirtschaften.

Quartierbäume aus der saP werden - wo möglich - zum Erhalt festgesetzt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsregelung und die festgesetzten Maßnahmen sind dem Umweltbericht und dem anhängenden Entwicklungskonzept für die Kompensationsmaßnahmen zu entnehmen.

### 11.9 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

§ 9 (1a) mit § 1a (3) BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind detailliert in der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erläutert und dieser zu entnehmen. Die saP ist als gesonderter Teil der Begründung mit Umweltbericht als Anlage angehängt.

### **11.10 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Oberen Schulweg. Das Verkehrsgutachten geht im Vergleich zum vorliegenden Entwurf von einer höheren Anzahl an Wohneinheiten aus und dementsprechend auch von einer höheren Anzahl an Kfz-Fahrten. Laut Verkehrsgutachten können auch diese höheren Kfz-Fahrten vom derzeitigen Straßennetz aufgenommen werden. Durch die gedeckelte Anzahl an zulässigen Wohneinheiten werden auch die zusätzlichen Kfz-Fahrten reduziert. Eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur des Baugebietes ist nicht anzunehmen.

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze für Pkw gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

### **11.11 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Wohneinheiten wird durch die Stadtwerke Forchheim sichergestellt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt über eine neue Trafostation im Bereich Forstweg. Für die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes mit ausreichendem Wasserdruck ist eine eigene Druckzone über das Druckpumpwerk „Auf der Hut“ vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Gebiet ist ein Löschwasserbehälter von knapp 100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen möglichst zentral positioniert und in unmittelbarer Straßennähe erforderlich.

Das Plangebiet muss nach den aktuellen Richtlinien im Trennsystem entwässert werden, obwohl derzeit nur ein Mischwasserkanal im Plangebiet anliegt. D.h. das Schmutzwasser wird über die geplanten Erschließungsstraßen in den Kanal am Oberen Schulweg eingeleitet. Zur Entlastung des Mischwasserkanals in der Ruhstraße wird das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet über ein Regenrückhaltebecken im süd-westlichen Geltungsbereich aufgefangen und gedrosselt in den Kanal geleitet. Bei dem Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein naturnah gestaltetes Erdbecken mit temporärem Wasserstand unmittelbar nach Regenereignissen.

Das Außengebietswasser, das aufgrund der Hanglage aus dem nördlichen Waldbereich anzunehmen ist, muss zur Vermeidung von Starkregenschäden gesichert abgeführt werden. Da es sich um Oberflächenwasser außerhalb des Baugebietes handelt, das die Bebaubarkeit der Fläche einschränken kann, liegt die Verantwortung zur sicheren Ableitung sowie die Errichtung und Wartung von Sicherungsmaßnahmen bei der Stadtverwaltung. Es gelten die einschlägigen Regelwerke zu Regenrückhalteräumen und hydraulischen Bemessungen. Entsprechend den Vorgaben aus den Merkblättern A-117 und A-118 der DWA ist

ein Gesamtvolumen von 112 m<sup>3</sup> zu erwarten. Da es sich um Fremdwasser handelt ist eine Einleitung in das Kanalnetz gemäß §55 Abs. 2 WHG nicht zulässig. Dieses Volumen an Oberflächenwasser ist in der nördlichen Grünfläche zurückzuhalten und gedrosselt nach Süden in den Entwässerungsgraben entlang der Ruhstraße abzuleiten. Die angenommene Fläche für erforderliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die technische Ausgestaltung der Anlagen zur Rückhaltung sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erbringen.

### **11.12 Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Entwicklung des Wohngebietes wurde auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde das Biotop mit der Nummer 6232-1073 von den Verboten des Art. 23 BayNatSchG unter Auflagen befreit. Eine Erhaltung ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht möglich. Die Berechnung der flächigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Beseitigung des Biotops auf externen Flächen herzustellen. Ein Entwicklungskonzept für die Flächen wurde erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zur Bewertung der Eingriffsschwere wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die daraus resultierenden CEF- Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität sind vor Baubeginn auszuführen und werden auf Flächen im unmittelbaren Umgriff des Plangebietes unter vertraglicher Regelung durchgeführt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird die Lage in unmittelbarer Nähe zu den landschaftsprägenden Strukturen der Streuobstbestände oberhalb von Reuth berücksichtigt. Durch die grünorderischen Festsetzungen, einen grünen Rand als Übergang zur Landschaft und die geringe Bebauungsdichte soll der Charakter der Landschaft ins Wohngebiet getragen werden.

Festgesetzt werden Baumerhalt und Baumpflanzung abhängig von Grundstücksfläche und unter Vorgabe verträglicher heimischer Arten anhand einer Artenliste. Flache Dächer und Pultdächer aller baulichen Anlagen sind extensiv zu begrünen. Die öffentliche Grünfläche am Rand des Baugebietes ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

### **11.13 Immissionsschutz**

Während der Bauphase ist mit Erschütterungen, Lärm-, Staub- und Geruchsentwicklung zu rechnen, die durch die Bautätigkeiten und die Fahrzeuge bestimmt wird, die die Baustelle bedienen. Vom Verkehrsgutachter sind 10 -15 LKW pro Tag angesetzt. Diese Lärmentwicklung ist innerhalb des Rahmens der gesetzlichen Regelungen bei Bautätigkeit unvermeidbar.

Vom Planungsvorhaben selbst sind nach Herstellung keine störenden Lärmemissionen zu erwarten.

### **11.14 Klimaschutz und Energieeffizienz**

Die Aussagen aus dem Klimagutachten der Stadt Forchheim zur Untersuchung



und Entwicklung der Flächennutzung im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Luftaustauschverhältnisse und bodennaher Kaltluftströme dienen als Grundlage der Beplanung des Baugebietes. Durch die Umwandlung von Freifläche in Baugebiet ist eine Beeinträchtigung des bestehenden Kaltluftstromes zu erwarten. Als Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen werden im Baugebiet eine geringe Bebauungsdichte, zusammenhängende Grünflächen, Versickerungsflächen und eine Firstausrichtung gewählt, die den Weitertransport des Kaltluftstroms in das südlich liegende Baugebiet weiterhin ermöglichen. Als weitere klimazuträgliche Maßnahme wird die Begrünung von Flach- und Pultdächern festgesetzt.

Die Belange der nachhaltigen Energiegewinnung, v.a. der Photovoltaik auf Dächern im Wohngebiet, stehen im Widerspruch zu dem Belang der Firstausrichtung aus dem Klimaschutzgutachten. Für eine optimale Ausrichtung der Photovoltaikanlagen ist eine Dachausrichtung in Ost-West-Richtung zu bevorzugen. Als Kompromiss wird eine Abweichung von der Firstrichtung nur für Dächer gewährt, die bei Bauantrag nachweislich die Installation einer PV-Anlage vorsehen.

### **11.15 Geologie**

Generell stehen nach den aktuellen Untersuchungen in einer für unterkellerte Bauwerke üblichen Gründungstiefe überwiegend ausreichend tragfähige Baugrundsichten an. In jedem Fall ist aber ein gesondertes Baugrundgutachten für das einzelne Bauvorhaben erforderlich.

## **12 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

Die Entwicklung des Baugebietes erfolgt nach den Richtlinien für den Erwerb von Grundstücken im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Forchheim in seiner aktuellen Fassung.

Auszug:

„Damit die Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung nach verbessertem Wohnraum in Form von Eigenheimen, insbesondere der einkommensschwächeren und kinderreichen Familien in dem erforderlichen Umfang gedeckt werden können, werden neue Bebauungspläne bzw. Änderungen von Bebauungsplänen die eine Wohnbebauung zum Inhalt haben nur noch aufgestellt, wenn die bisherigen Grundstückseigentümer bereit sind, bis max. 50 % ihrer Bruttoflächen im geplanten Gebiet mit notariellem Vertrag an die Stadt Forchheim zu veräußern. In diesen Flächen sind enthalten,

- die Flächen für die öffentlichen Erschließungsanlagen (unentgeltlich, max. 25 %)
- die Flächen für die Bauplätze des Baulandmodells (gegen Kaufpreis, fix 25 %)

Das Baulandmodell wird nicht angewandt, wenn für ein Vorhaben bereits Baurecht besteht oder eine Bebauung bereits nach § 34 BauGB ohnehin zulässig ist. Im Rahmen erforderlicher Befreiungen nach § 31 BauGB findet das FBM (speziell der Teil WRM) zum bestehenden Baurecht erst Anwendung, wenn mehr als drei Wohnungen bzw. Wohneinheiten (WE) genehmigt werden sollen. Dies gilt auch bei der

Überplanung von Baugebieten mit nicht mehr als drei bisher zulässigen Wohneinheiten. Weiter findet das FBM Anwendung bei der Errichtung von mehr als drei Wohneinheiten nach § 35 oder § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich).

Die Stadt Forchheim bringt ihre ca. 50 % Miteigentumsanteile und die ursprünglichen Grundstückseigentümer ihre mindestens verbleibenden 50 % Miteigentumsanteile an den Grundstücksflächen als Bruttobauland in die spätere Grundstücksneuordnung ein. Der Abzug für die öffentlichen Bedarfsflächen erfolgt von den 50 % Miteigentumsanteilen der Stadt Forchheim im Zuge dieser Neuordnung (z. B. eine gesetzliche oder private Umlegung). Der Stadt Forchheim und den ursprünglichen Grundstückseigentümern werden Bauparzellen entsprechend ihrem Anspruch zugeteilt, wobei den ursprünglichen Grundstückseigentümern grundsätzlich 50 % ihrer Bruttoflächen als Bauland zugeteilt werden, vorbehaltlich Mehr- oder Minderflächen aufgrund der Vermessung. Der Kaufpreis für die geplanten Bauflächen wird vom Stadtrat beschlossen. Die öffentlichen Bedarfsflächen werden der Stadt Forchheim unentgeltlich zugeteilt.“

Auf Grundlage dieses o.g. Baulandmodells und den im Bebauungsplan 10/6 festgesetzten städtebaulichen Zielen der Planung, können 4-6 Grundstücke an Bewerber für das städtische Baulandmodell vergeben werden.

### 13 FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche / Geltungsbereich</b>	<b>2,47 ha<sup>2</sup></b>
Fläche Allgemeines Wohngebiet	1,40 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,30 ha
Versorgungsfläche	0,18 ha
Öffentliche Grünfläche	0,50 ha
Private Grünfläche	0,09 ha

### 14 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

*- Eine ausführliche zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes beigelegt*

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden.

#### **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Gemäß Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 03.06.2014 lag der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 10/6 (Neuaufstellung),

Forchheim-Reuth, Bereich nördlich der Ruhstraße und westlich des Oberen Schulweg in der Zeit vom 07.07. – 01.08.2014 nach § 3(1) BauGB öffentlich aus.

Es gingen 172 Stellungnahmen ein. Die Einwendungen bezogen sich unter anderem auf die Themen: Umwelt, Verkehr, Ver- und Entsorgung, städtebauliche Dichte und Naherholung. Alle Einwendungen wurden erfasst und in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 02.12.2014 vorgetragen und abgewogen.

Die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen wurden mit Schreiben vom 07.07.2014 hierüber benachrichtigt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4(1) BauGB bis zum 28.07.2014 gegeben.

Es gingen 14 Stellungnahmen mit Anregungen ein, die in der Entwurfsplanung Berücksichtigung finden.

Der Planentwurf in der Fassung vom 20.09.2022 wurde vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim in der Sitzung am 20.09.2022 für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 wurde vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 durchgeführt. Es gingen 6 Stellungnahmen ein. Die Einwendungen bezogen sich mehrheitlich auf das Thema Verkehr, wodurch eine ausgeweitete verkehrstechnische Untersuchung für das Gebiet Reuth in Auftrag gegeben wurde. Die Untersuchung wird in einer erneuten Auslegung zur Verfügung gestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2022 gem. § 4 Abs. 1 mit Frist bis zum 09.12.2022 um Stellungnahme gebeten. Es gingen 29 Rückantworten ein von diesen führen 2 zu notwendigen Planänderungen und einer erneuten Auslegung.

### **Auswahl der Planungsalternative**

Die beplante Fläche wurde im Fachplan Wohnen vom 30.06.2016, als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, unter mehreren vorgeschlagenen Flächen in ihrer Eignung als Wohnbaufläche bewertet und priorisiert. Im Ergebnis der Bewertung wird die 2,2 ha große Fläche oberhalb der Ruhstraße und westlich des Oberen Schulweges im Stadtteil Reuth als besonders geeignet geführt und in Folge dessen priorisiert entwickelt.

Aufgestellt am 06.02.2024

**Stadt Forchheim**

– Amt für Stadt- und Verkehrsplanung –

## 15 FACHGUTACHTEN

- Verkehrsgutachten Planwerk, 11.09.2014
- Verkehrstechnische Untersuchung (R+T Verkehrsplanung, Darmstadt, 16.01.2024)
- Baugrund-Voruntersuchung, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH Gartiser, Germann & Piewak, 27.06.2013
- Klimagutachten Planungsgruppe Müller, 02.02.2017

Die Gutachten sind bei der Stadt Forchheim, Stadtbauamt Birkenfelderstraße 4, einsehbar.

Das Klimagutachten kann auch online unter: <http://www.forchheim.de/content/klimagutachten> eingesehen werden.

## ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- 1) Biotopbefreiung, Landratsamt Forchheim, Untere Naturschutzbehörde 2022
- 2) Karten Eingriffsbilanzierung, Stadtbauamt 2022
- 3) Entwicklungskonzept Ausgleichsmaßnahmen, Stadtbauamt 2022
- 4) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik, 25.05.2015
- 5) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 31.08.2022