



Gemeinde Forchheim
Herrenstraße 33
79362 Forchheim

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „Aspergstraße“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und ört-
lichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Forchheim,

Planer:

Bürgermeister:

Christian Pickhardt

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im nördlichen Randbereich der Gemeinde Forchheim. Das Plangebiet grenzt mit seiner Ostseite an den Lindenbrunnenweg, mit seiner Südseite an die Aspergstraße an.

Das großteils bebaute Plangebiet ist bislang dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Es ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen, aufgegebene Flächen von Handwerksbetrieben, die nicht mehr bewirtschaftet werden, und Einfamilienwohnhäuser. Aufgrund der großen und teilweise sehr tiefen Grundstückszuschnitte stehen hier noch baulich nutzbare Freiflächen für eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung.

Im März 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre für dieses Gebiet gefasst.

Anlass zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gibt der Bauwunsch eines Eigentümers, der auf seinem Grundstück ein größeres Mehrfamilienwohnhaus errichten möchte. Hierzu sollten Grundstücksflächen herangezogen werden, die im Norden über den Ortsetter bzw. über die Abgrenzung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans hinaus gehen.

Aus städtebaulicher und gemeindegestalterischer Sicht ist es sinnvoll, der angekündigten Bebauung sowie der Entwicklung der noch vorhandenen weiteren Freiflächen einen klaren städtebaulichen Rahmen zu setzen. Darüber hinaus sollen einerseits angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Eigentümer gesichert werden, andererseits aber auch weiterhin das verträgliche Nebeneinander von dörflich geprägtem Wohnen mit landwirtschaftlichen Nebennutzungen sichergestellt und den dörflichen Charakter der Innenortslage erhalten werden. Dies soll über entsprechende Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen erfolgen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

Nachfolgende Ziele sollen verfolgt werden:

- gebietsverträgliche Ordnung und Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung und deren gemeindebaulichen Parameter,
- Ermöglichung angemessener baulicher Entwicklung auch der sonst vorhandenen Freiflächen, u.a. auch zur Schaffung von neuem Wohnraum, unter Beachtung der gemeindebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde,
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein gebietstypisches und gebietsverträgliches Niveau,
- insgesamt Erhalt der dörflichen Prägung des Gebiets.

Die Gemeinde Forchheim möchte mittels dieser Bebauungsplanaufstellung die Bebauung im Bestand und somit die Innenentwicklung fördern und stärken. Das vorhandene Potential innerhalb des bebauten Bereichs kann so genutzt werden. Die Inanspruchnahme von „Flächen auf der grünen Wiese“ soll verlangsamt und wenn möglich auch reduziert werden. Damit kann dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, der in § 1 Abs. 5 BauGB verankert ist, Rechnung getragen werden.

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2007 können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass die **zulässige** Grundfläche, die durch die Aufstellung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.082 m², wobei davon das dörfliche Wohngebiet (MWD) eine Fläche von ca. 5.738 m² aufweist. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt im MWD 0,6. Somit errechnet sich eine Grundfläche von ca. 3.443 m², die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt. Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren aufgestellt. Das parallel laufende Bebauungsplanverfahren „Wander- und Schutzhütte Lindenbaum“ weist im Außenbereich eine kleine Sonderbaufläche (1.240 m²) mit der Zweckbestimmung „Wander- und Schutzhütte“ aus. Es kann diesbezüglich ohne Anrechnung bleiben. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung nicht berührt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Planung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vor. Auf Ziffer 2.3 dieser Begründung wird verwiesen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage im Norden von Forchheim. Der Geltungsbereich wird im Osten vom Lindenbrunnenweg, im Süden von der Aspergstraße begrenzt. Nach Westen

hin schließt sich weitere Bebauung im Bestand an. Nördlich des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Folgende Grundstücke wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen:

- Flst. Nr. 4824 (Teil)
- Flst. Nr. 4825 (Teil)
- Flst. Nr. 4828/1
- Flst. Nr. 4830
- Flst. Nr. 4831
- Flst. Nr. 4832
- Flst. Nr. 4832/1
- Flst. Nr. 5125 (Teil)
- Flst. Nr. 5125/1

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.082 m².

Der Gemeinderat hat beschlossen, zunächst eine Überplanung des Bestands im Rahmen der Innenentwicklung vorzunehmen. Darin werden die erschließungstechnischen Weichen für eine künftige Erweiterung nach Norden gestellt. Im Rahmen eines weiteren Bebauungsplans, basierend auf einer Fortschreibung des FNPs, kann dann eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung der jetzigen Freifläche planungsrechtlich gesichert werden.

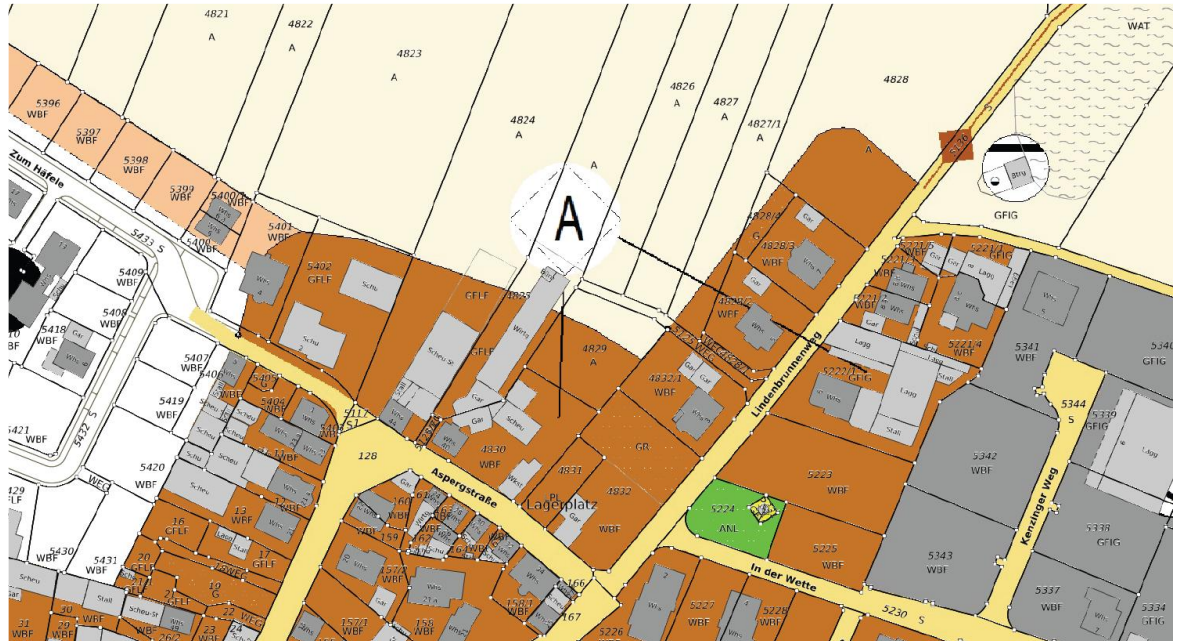
1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der im Geltungsbereich ausgewiesenen bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich die Grundstücke in Privateigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Forchheim bildet zusammen mit den Gemeinden Bahlingen, Endingen, Riegel, Sasbach und Wyhl den Gemeindeverwaltungsverband Nördlicher Kaiserstuhl. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entspricht hinsichtlich der Ausweisung der Bauflächen somit dem Flächennutzungsplan.

Auszug aus dem Planteil des rechtskräftigen FNP:



Dieser Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung).

1.6 Rechtsgrundlagen

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geändert. Dies hat keine Auswirkungen auf den Planungsinhalt selbst. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend aktualisiert und das Bauleitplanverfahren nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB weitergeführt.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Nutzung und Bebauung des Bestands und der Umgebung. Eine ergänzende Bebauung soll sich dort harmonisch einfügen, sich in ihrer Maßstäblichkeit anpassen und keine Nutzungskonflikte hervorrufen.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen. Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in direkter Anlehnung an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe ziehen zu große Freiflächen nach sich. In diesem Bereich sollen jedoch eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung erfolgen. Aufgrund der randlichen Lage ist dies kein geeigneter Standort für eine Tankstelle.

Um das Maß der baulichen Nutzung regeln zu können, wird sowohl eine Grundflächenzahl (GRZ) als auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß definiert. Die GRZ darf im Plangebiet maximal 0,6, die Geschossflächenzahl maximal 1,2 betragen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde diese Festsetzung erhöht und analog der Obergrenzen für Mischgebiete getroffen, um damit eine typisch dörfliche (höhere) Bebauungsdichte zu ermöglichen, welche zudem auch deutlich (außen-)flächensparender wirken kann.

Zudem wird die maximale Zahl der Vollgeschosse, angepasst an den Bestand bzw. die Umgebungsbebauung, auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzten Höhen lassen zudem den Ausbau oder die Ausbildung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss werden darf, zu.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig, wenn mit dem angrenzenden Grundstück, das nach der Teilung entsteht, gegenseitige Anbaubaulasten übernommen werden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude werden Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe (Gebäudehöhe) festgelegt. Die Wandhöhe ist auf maximal 7,00 m, die Firsthöhe auf maximal 11,00 m begrenzt. Diese Maximalhöhen gelten jedoch nicht für Anlagen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Die Wandhöhe wird an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse der öffentlichen Erschließungsstraße, straßenseitig Mitte des Gebäudes lotrecht auf die Straßenachse, und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird von Oberkante Straßenachse der öffentlichen Erschließungsstraße, straßenseitig Mitte des Gebäudes lotrecht auf die Straßenachse, bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Da die Dachform und -neigung bei Einhaltung der festgesetzten Maximalhöhen frei wählbar ist, müssen zusätzliche Regelungen für Attikageschosse, Flach- und Pultdächer getroffen werden.

Bei einem Attikageschoss, das traufseitig auf mindestens $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge um mindestens 1,00 m zurückversetzt ausgebildet wird, ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe bis maximal 2,20 m zulässig. Wird ein Gebäude mit Flachdach errichtet, so ist maximale Wandhöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet die Oberkante der Attika. Bei Pultdächern ist für die untere Dachkante die festgesetzte Wandhöhe maßgebend. Die obere Dachkante (= Gebäudehöhe) darf maximal 2,20 m über der unteren Dachkante liegen. Die o.a. Abweichung hinsichtlich der maximalen Wandhöhe bei einem Attikageschoss gilt bei Pultdächern analog.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein großzügig gefasstes Baufenster durch Ausweisung von Baugrenzen definiert. So kann eine möglichst hohe Flexibilität bei der Positionierung und Ausrichtung der Baukörper erreicht werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports (überdachte Stellplätze mit maximal 3 Seitenwänden) und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen. Für Garagen und Carports werden jedoch Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen definiert.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Im zeichnerischen Teil wird keine Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den individuellen Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus dieser. Dies gilt auch für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Um den dörflichen Charakter des Plangebiets erhalten zu können, werden Steuerungsvorgaben durch entsprechende örtliche Bauvorschriften gemacht.

Eine Dachform und -neigung ist nicht festgesetzt. Sie sind bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe (Gebäudehöhe) frei wählbar. Somit sind Baukörper auch mit einem Flachdach möglich

Es werden jedoch Regelungen zu Dachaufbauten und -einschnitten getroffen. Das Aufbrechen durch Aufbauten und Einschnitte wird beschränkt, um die Dachfläche als Fläche zu sichern. Hier werden Anforderungen hinsichtlich der Länge und des Abstands zur

Giebelwand und zum First gestellt. Es ist gewährleistet, dass ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses möglich ist.

Da die Grundstücke sehr groß und die überbaubare Grundstücksfläche großzügig gefasst sind, wird eine Regelung über die maximal zulässige Gebäudelänge von Hauptgebäuden aufgenommen. Für Einzelhäuser wird diese auf maximal 25,0 m, für Doppelhaushälften auf maximal 12,50 m beschränkt. So kann die vorhandene Gebäudetypologie hinsichtlich der Kubatur weitergeführt werden.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer von neugebauten Garagen und Carports mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ wird eine Begrünung festgesetzt. Diese muss auf mindestens 70 % der Dachfläche umgesetzt werden. Dies gilt nicht, wenn die Dachflächen als Terrassen genutzt oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt werden.

2.3 Umwelt/Artenschutz

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wurden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Die Untersuchung des Fachbüros für Umweltplanung und Naturschutz, Peter Lill, aus Freiburg ist in der Fassung vom 26.06.2024 Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 5.

Im Folgenden wird die Zusammenfassung des Gutachtens sowie die erforderlichen Maßnahmen zitiert:

„Eine im Zuge der Überplanung der Fläche erfolgende Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgebender Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden die Maßnahmen AF 1, CEF 1 sowie V 1 und V 2 erforderlich.

Als weitere Beeinträchtigung der Umwelt ist die Versiegelung von Flächen zu nennen, welche sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken werden. Die Beanspruchung des Bodens ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Von einer erheblichen Beeinträchtigung weiterer Schutzgüter sowie von Schutzgebieten ist nicht auszugehen.

Vor dem Hintergrund des steigenden Siedlungsdrucks und der zunehmenden Versiegelung von Flächen im Außenbereich ist die durch den B-Plan „Aspergstraße“ erfolgende Nachverdichtung/Umnutzung im Sinne der Innenentwicklung aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht als sinnvoll.“

Folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

- **Ausgleichsmaßnahme Fauna AF 1**

Die im Wasserbecken auf Flst-Nr. 4824 potentiell vorkommenden Frösche sind im Frühjahr (März/April) abzufangen und im Bereich des Rückhaltebeckens „Bergheimer Weg“ wieder auszusetzen.

- **Vermeidungsmaßnahme V 1**

Zum Schutz brütender Vögel darf das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Eine Rodung von Gehölzen bzw. der Abbruch von Gebäuden außerhalb dieses Zeitraums ist ausschließlich nach Durchführung entsprechender Untersuchungen (Prüfung auf Vorhandensein von Neststandorten etc.) zulässig.

- **Vermeidungsmaßnahme V 2**

Zum Schutz von Fledermäusen ist die Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss) lediglich im zulässigen Zeitraum (vgl. V 1) sowie bei warmer Witterung zulässig, um eine Flucht von Fledermäusen zu ermöglichen. Ein Abriss von Gebäuden/Schuppen außerhalb des zulässigen Zeitraums von Maßnahme V 1 ist nur dann möglich, wenn die Gebäude von einem Fachgutachter auf mögliche Quartiere/Ruhestätten von Fledermäusen überprüft werden. Ggf. können sich dadurch weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen ergeben.

- **Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring**

Für die fachgerechte Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzfachlichen Maßnahmen AF 1 sowie V 1 und V 2 und Pflege der Maßnahmen ist ein Fachbüro zu beauftragen. Dieses muss den Zustand der Ausgleichsmaßnahmen 1 x jährlich überprüfen und dokumentieren. Bei Bedarf müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um die Funktionserfüllung der Maßnahmen zu gewährleisten.

Folgende Maßnahmen müssen außerhalb des Bebauungsplans durchgeführt werden:

- **Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – vor-gezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG – CEF-Maßnahme**

Maßnahme CEF 1:

Zur Unterstützung der lokalen Populationen bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotenzials von innerhalb der Vorhabensfläche vorkommenden Vögeln sind im Umfeld der Vorhabensfläche zwei Nistkästen für den Star anzubringen.

- **Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring**

Für die fachgerechte Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahme CEF 1 und Pflege der Maßnahme ist ein Fachbüro zu beauftragen. Dieses muss den Zustand der Ausgleichsmaßnahme 1 x jährlich überprüfen und dokumentieren. Bei Bedarf müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um die Funktionserfüllung der Maßnahme zu gewährleisten.

Folgende Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden zudem im Bebauungsplan festgesetzt:

- Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken
- Begrünung von Garagen und Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

2.4 Landwirtschaft

Nördlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden durch die geplante Bebauung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert. Die unmittelbar im Norden an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Hier herrscht Eigentümeridentität zwischen dem jeweiligen Baugrundstück und der hinterliegenden Freifläche.

Generell ist von den im Umfeld des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

2.5 Lärmschutz/Immissionsschutz

Östlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Lindenbrunnenwegs, grenzen teilweise gewerblich genutzte Flächen an. Hier ist im Bestand schon ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vorhanden. Die Rücksichtnahme und der Schutz der Wohnbebauung ist bereits ohne diese Überplanung zu gewährleisten.

2.6 Verkehrsplanung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Forchheim. Es grenzt unmittelbar die bestehende Straßenzüge Aspergstraße und Lindenbrunnenweg an, über die es erschlossen ist.

Am nordöstlichen Rand des dörflichen Wohngebiets ist eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Sollten die Bauflächen nach Norden hin erweitert werden, dient dieses Straßensegment als Anbindung an den Bestand.

Aus gleichem Grund wird an der Westseite ein Fuß- und Radweg eingeplant, um hier einen Rückschluss eines neuen möglichen Baugebiets nach Süden zu sichern.

An den Straßeneinmündungen sind im zeichnerischen Teil Sichtfelder eingetragen. Diese müssen von Sichtbehinderungen jeder Art (bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden, um eine freie Verkehrsübersicht zu erhalten.

Der Ortskern selbst ist Bestandteil einer großflächigen Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Dementsprechend definieren sich die an Einmündungen freizuhaltenden Sichtfelder auf eine Schenkellänge von 30 m auf die bevorrechtigte Richtung bei einer Anfahrtiefe von 3 m ab dem Schnittpunkt der Fahrbahnkanten.

Aufgrund der Erfahrungswerte der Gemeinde Forchheim und der immerkehrenden Problematik von Behinderungen von Rettungs- oder Entsorgungsfahrzeugen durch ruhenden Verkehr im öffentlich Straßenraum wird die Zahl der Stellplätze, die je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen, auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Die Gründe für die erhöhte Anzahl privater PKW's liegen in der unzureichenden Anbindung an den ÖPNV und die nicht ausreichende Nahversorgung. Hier muss der Bedarf außerhalb Forchheims gedeckt werden.

Beim Stellplatznachweis dürfen gefangene Stellplätze als baurechtlich notwendig angerechnet werden, wenn der Stellplatz, der den weiteren Stellplatz „fängt“, derselben Nutzungseinheit wie der gefangene Stellplatz zugehörig ist.

2.7 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wurde kein Bodengutachten erstellt.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Sandlöss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.8 Grundwassersituation

Hinsichtlich der Grundwassersituation wird auf die Erkenntnisse aus dem benachbarten Plangebiet „Lehgarten“ zurückgegriffen.

Hier wurde der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) mit 172,00 m+NN, der bisher bekannte Grundwasserhöchststand mit 173,20 m+NN ermittelt. Die Höhenlage der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bewegt sich ungefähr zwischen 173,50 m+NN und 174,50 m+NN.

Daher wird in den Schriftlichen Festsetzungen bei Unterkellerung von Neubauten die Ausbildung einer wasserdichten Wanne in Abhängigkeit der Grundwasserstände festgesetzt.

Das Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drainagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserschädlicher Isolier-, Anstrich u. Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial, möglichst Kies oder Sand – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Ortskanalisation ist darauf zu achten, dass keine Verunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt.

2.9 Technische Ver- und Entsorgung

2.9.1 Vorhandenes Entwässerungssystem

Die Entwässerung im Bestand erfolgt im Mischsystem.

2.9.1.1 Schmutzwasser

Alle häuslichen Abwässer aus dem Plangebiet werden in die öffentliche Kanalisation der Stadt Endingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands "Breisgauer Bucht" in Forchheim abgeleitet. Das Kanalnetz der Stadt Endingen verfügt über eine ausreichende Kapazität.

Betriebliche Abwässer sind nach den anerkannten Regeln der Technik vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisation in bauaufsichtlich zugelassenen Abwasseranlagen zu behandeln. Bei der Überprüfung der Kapazität des Schmutzwasser aufnehmenden Kanals ist die Einleitung von betrieblichem Abwasser zu berücksichtigen. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Hinsichtlich der Grundstücksentwässerung wird auf Folgendes hingewiesen:

- Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Endingen abgenommen werden.
- Ebenso ist rechtzeitig der Bau der Versickerungsanlagen bei der Stadt Endingen zur Prüfung anzumelden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.
- In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

- Insbesondere entlang der Aspergstraße müssen Abwässer, die in Untergeschossen anfallen, durch eine Abwasserhebeanlage über die angegebene Rückstauenebene von 30 cm über fertiger Straßendecke an den Mischwasserkanal abgeführt werden.

2.9.1.2 Niederschlagswasser

Für das benachbarte Plangebiet „Lehgarten“ wurde im Jahr 2008 die Durchlässigkeit des Untergrunds durch die Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Endingen, bestimmt. Diese Ergebnisse können auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund der räumlichen Nähe übertragen werden.

Als Ergebnis wurde festgehalten: „Nach den durchgeführten Untersuchungen kann der angetroffene Untergrund als aufnahmefähig und damit geeignet für eine Regenwasserversickerung eingestuft werden. Je nach Wasseranfall ist unter Umständen eine Versickerung mit zeitweiliger Speicherung (z.B. Rigolen) vorzusehen. Auf die in ATV-DVWK-A aufgeführten Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden und Wegen wird hingewiesen.“

Das Niederschlagswasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf diesen über eine belebte Bodenschicht zu versickern und darf nicht an die Kanalisation angeschlossen werden (§ 45 b Abs. 3 WG i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. S. 157)).

Siehe hierzu Einschränkungen aufgrund von Altlasten unter Ziffer 2.10.

Als Planungsgrundlage werden die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) empfohlen. Diese bieten eine komprimierte Zusammenfassung der fachlichen und rechtlichen Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten. Sie stehen auf der Internetseite der LUBW zum Download zur Verfügung (www.lubw.baden-wuerttemberg.de).

Hinweis der Unteren Wasserbehörde zu Starkregenereignissen

Aufgrund der prognostizierten Zunahme von Starkregenereignissen muss damit gerechnet werden, dass es auch zu Niederschlagsereignissen kommen kann, die über dem Bemessungszufluss für Mulden-Rigolen-Elementen liegen.

Bei solchen Niederschlagsereignissen kann es unter Umständen zu einem ungeplanten Einstau der Gebäude oder anderer Flächen kommen.

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge von Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B., Schutz bei Lichtschächten, Türen etc.) wird hingewiesen.

2.9.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasser- sowie die Löschwasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Forchheim.

Die Gemeinde Forchheim wird aus dem Tiefbrunnen Forchheimer Wald zusammen mit der Stadt Endingen und der Gemeinde Weisweil versorgt. Die für den Brunnen beantragten und erlaubten Wasserentnahmemengen der aktuellen wasserrechtlichen Erlaubnis werden bereits seit einiger Zeit überschritten. Das Landratsamt ist hierüber mit den Kommunen in Kontakt und wartet auf die Antragsunterlagen für die neue wasserrechtliche Erlaubnis. Bis dahin gilt die Wasserversorgung als nicht gesichert.

2.9.3 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt durch das vorhandene Freileitungs-Ortsnetz der Netze BW GmbH. Die mögliche Lückenbebauung kann voraussichtlich durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.

Die Netze BW GmbH bittet für eine geeignete Dimensionierung ihres Versorgungsnetzes möglichst frühzeitig vor Erschließung/geplanten Bauvorhaben Kenntnis über den elektrischen Leistungsbedarf.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bittet die Netze BW GmbH, dass die Baufirmen rechtzeitig entsprechende Lagepläne einholen.

Eine Leitungsauskunft des Bestandsnetzes kann online (<http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

2.9.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die im öffentlichen Verkehrsraum verlaufen. In der Aspergstraße liegen sie entlang des nördlichen Straßenrands. An den öffentlichen Verkehrsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, sind keine Veränderungen geplant. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien bleiben daher weiterhin gewährleistet.

Zur Versorgung neuer Gebäude werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.9.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die bestehenden Straßen Aspergstraße und Lindenbrunnweg gewährleistet. Die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) können entlang dieser öffentlichen Verkehrsflächen zur Abholung bereitgestellt werden.

2.10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dem Landratsamt Emmendingen zwei im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehenden Flächen bekannt.

Hierbei handelt es sich um folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2022):

Nr.	Verdachts- flächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbei- tungs- stand	Altlasten-rele- vanz
1	Altstandort	AS Zimmerei, Linden- brunnenstraße	05947-000	BN1	Orientierende Un- tersuchung
2	Altablage- rung	AA Niederung, Am Lin- denbrunnenweg	05921-000	BN1	B - Entsorgungs- relevanz

Für den Altstandort „AS-Zimmerei, Lindenbrunnenstraße“ liegt ein Altlastenverdacht vor. Vor einer Bebauung bzw. Umnutzung der Fläche ist der vorliegende Altlasten- bzw. Gefahrenverdacht durch eine Orientierende Untersuchung eines in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständigen Gutachters zu überprüfen.

Die erforderliche Orientierende Untersuchung ist im Rahmen des konkreten Bauvorhabens vorzunehmen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Dem Gutachter wird empfohlen, den Untersuchungsumfang mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, abzustimmen. In einem Bericht sind die Untersuchungsergebnisse wirkungspfadbezogen darzustellen und zu bewerten und der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zur abschließenden Bewertung vorzulegen.



Abb. 1: Auszug aus dem BAK mit den oben erwähnten Verdachtsflächentypen

Weiterhin ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung auf dem Altstandort „AS Zimmerei, Lindenbrunnestraße“ sowie durch die Altablagerung „AA Niederung, Am Lindenbrunnweg“ mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sind.

Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der oben genannten Standorte 1 und 2 anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

Mit der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade und Bodentiefen eingehalten sind.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Standorten Nr. 1 und 2 ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen zur Erstellung des Bebauungsplans „Aspergstraße“ sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.11 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Gemeinde Forchheim liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

2.12 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich des bekannten Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Siedlungen der Jungsteinzeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und Gräberfelder der Römerzeit und des Frühmittelalters" (Listen-Nr. 2, ADAB-Nr.: 103139933). Mit möglicherweise umfangreicher archäologischer Substanz im Boden ist somit zu rechnen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig - im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und Kampfmittelsondierungen – archäologische Rettungsgrabungen oder ggf. eine archäologische Begleitung durch eine auf Kosten der Vorhabenträger zu beauftragende Grabungsfirma durchgeführt werden.

Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen).

Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologische Rettungsgrabung des geplanten Baugebiets bedarf im Regelfall einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Rettungsgrabungen ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen können und durch den Vorhabenträger finanziert werden müssen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Forchheim umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Bebauungsplanaufstellung um eine Nachverdichtung im Bestand im Rahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

4. **Städtebauliche Daten**

4.1 **Flächenbilanz:**

MWD-Fläche	5.738 m ²
öffentliche Verkehrsfläche einschl. Fuß-/Radweg	344 m ²
Gesamtfläche	6.082 m ²

5. **Auswirkungen der Planung**

5.1 **Folgeeinrichtungen**

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

5.2 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

Aufgestellt: Lahr, 28.10.2025

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin