



Peter Lill
Fachbüro für
Umweltplanung & Naturschutz

Gemeinde Forchheim a.K.

B-Plan 1. Änderung „Spengler Süd“

Artenschutzrechtliche Belange

Auftraggeber: Gemeinde Forchheim a.K.

Projekt: 1-22-09

Stand: 19.07.2022

Bearbeiter: Peter Lill

Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz
Runzmattenweg 7, D-79110 Freiburg i. Br.

Sparkasse Freiburg – Nördlicher Breisgau
IBAN DE72 6805 0101 0013 8755 69

Telefon
Mobil
E-Mail

+49 761 488 016 93
+49 172 917 87 56
p.lill@umweltplanung-lill.de

1 Beschreiben des Vorhabens

Die Gemeinde Forchheim hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Spengler Süd“ beschlossen. Mit der Änderung des B-Planes soll die Erschließung der rückwärtigen (östlichen) Grundstücke durch eine Verlängerung der beiden Stichstraßen verbessert werden. Zugleich soll die Bebauungsmöglichkeit verbessert werden.

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage von Forchheim östlich der Spenglerstr., südlich der Riegeler Str. und nördlich der Endinger Straße (s. Abb. 1). Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,75 ha. Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets (rot umrandet)

2 Gesetzliche Grundlagen und weitere Vorgaben

Der Bebauungsplan „Spengler Süd“ ist im April 1973 rechtskräftig geworden. Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird verzichtet. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Da die Art der Nutzung (Wohnbaufläche W bzw. gemischte Baufläche M) nicht geändert

wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind unter anderem die artenschutzrechtlichen Belange zu betrachten, ggf. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu prüfen und artenschutzrechtliche Anforderungen zu klären

3 Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan 1973

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen gegenüber dem derzeit gültigen B-Plan aus dem Jahr 1973 dargestellt sofern sie bzgl. artenschutzrechtlicher Belange relevant sind. Diese betreffen ausschließlich den 0,75 ha großen Änderungsbereich.

- Die GRZ wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Weiterhin gibt es Anpassungen bzgl. der Geschoßflächenzahl, der Dachneigungen, der Traufhöhe und der Bauweise. Weitere Details sind aus den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.
- Bei Garagen und Nebengebäude müssen Flachdächer bis 8° begrünt werden sofern sie nicht als dem Haupthaus funktional zugeordnete Terrasse genutzt oder mit Photovoltaik belegt werden. Für Carports sind zusätzlich unbegrünte Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckung ist nur kleinformatisches Dachmaterial zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solardachziegel, diese dürfen in großformatigen Abmessungen verlegt werden. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind unzulässig.
- Schotter- und Steingärten sind unzulässig.
- Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Ausgenommen hiervon ist der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von max. 1,50 m.
- Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von denen keine Wassergefährdung ausgeht (z.B. Dachflächen, Zufahrtswege, Mitarbeiterstellplätze) muss dezentral breitflächig bzw. in einem Mulden-Rigolen-Element nach DWA-Arbeitsblatt 138 in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser beseitigt werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist. Die Versickerung muss auf dem zu bebauenden Grundstück erfolgen. Hierzu hat der jeweilige Grundstückseigentümer eine ausreichende Fläche bereitzustellen. Weitere Details sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Erschließung

Die von der 1. Änd. des B-Planes betroffenen Grundstücke bzw. Bereiche sind bereits an das vorhandene Straßen- und Kanalnetz angeschlossen. Die bereits im bisherigen Plan ausgewiesenen öffentlichen Erschließungswege auf den Flurstücken Flst.Nr. 5207 und Flst.Nr. 5213

werden jeweils angemessen um ca. 4,0 m verlängert. Dies dient der Verbesserung ihrer städtebaulich erwünschten Erschließungsfunktion zugunsten der rückwärtigen (östlichen) Grundstücke am jeweiligen Kopfende der Erschließungswege. Von der Verlängerung des Weges auf Flst.Nr. 5207 profitieren unmittelbar die Grundstücke Flst.Nrn. 5204 und 5209; von der Verlängerung des Weges auf Flst.Nr. 5213 profitieren unmittelbar die Grundstücke Flst.Nr. 5212 und 5215. Ohne diese Verlängerungen würde auf die rückwärtigen Grundstücke jeweils keine hinreichend autonome Zufahrtsbreite bestehen. Bei angemessener Verlängerung der Wege sind die rückwärtigen Grundstücke nicht mehr darauf angewiesen, für Zufahrten auf die Grundstücke Fremdgrundstücke in Anspruch nehmen zu müssen. Die Inanspruchnahme der privaten Grundstückflächen für die Erschließungsverbesserung ist städtebaulich sinnvoll und bei Abwägung vertretbar, da einerseits die erwünschte Bebauungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücke vereinfacht wird und die betroffenen Privatgrundstücke selbst maßgeblich von der Verlängerung der Wege profitieren.

4 Beschreibung des Änderungsbereichs

Der rd. 0,75 ha große Änderungsbereich (s. Abb. 1) ist durch eine sehr intensive Nutzung gekennzeichnet. Große Bereiche der einzelnen Grundstücke sind mit Häusern, Garagen, Carports, Zufahrten und Wegen überbaut, die Gärten werden meist intensiv gepflegt / genutzt und sind zum Teil durch Heckenzäune abgegrenzt. Insgesamt ist der Anteil an standorttypischen, gebietsheimischen Gehölzen gering.



Foto 1: Unbebauter Bereich des Baugebiets

5 Artenschutzrechtliche Belange

Die intensive Bebauung und Nutzung des Wohngebiets bieten wertgebenden Arten insgesamt keine geeigneten Lebensräume. Dies gilt auch für die bisher nicht bebauten Bereiche, die z.T. intensiv bewirtschaftet werden (Gemüseanbau).

Mit der Änderung der GRZ von 0,3 auf 0,4 wird daher nicht mit einer signifikanten Änderung des artenschutzrechtlichen Potentials gerechnet.

Die Festsetzungen zur Begrünung von flach geneigten Dachflächen könnte sich positiv auf den Lebensraum von Insekten auswirken.

Das Verbot von Schotter- und Steingärten wird sich ebenfalls positiv auf den Lebensraum von Arten auswirken, da diese Flächen oft anthropogen so überformt werden, dass diese für Arten keine geeigneten Lebensbedingungen darstellen.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass die im Zuge der 1. Änderung des B-Plans „Spengler Süd“ einhergehenden Änderungen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine signifikanten Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange haben. Daher sind auch im Zuge der 1. Änderung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.