Stadt Forchheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5/3-2.2 2. Änderung „Gebiet Forchheim-Ost, Bereich Östlich Karl-Schwengler-Straße“

Begründung

15.09.2026

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

Fürther Straße 27
90429 Nürnberg
Tel: 0911/ 310 427 - 10

INHALT

I. Begründung 3

A Allgemeines 3
1. Planungsanlass 3
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 3
3. Verfahren 4
B Planerische Grundlagen 4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen 4
2. Ziele der Raumordnung 5
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan 6
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 6
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation 6
6. Verkehrliche Erschließung 7
7. Immissionssituation 8
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen 10
9. Denkmalschutz 10
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz 11
11. Klimaschutz und -anpassung 11
12. Land- und Forstwirtschaftliche Belange 12
C Plankonzept 12
D Festsetzungen des Bebauungsplans 12
1. Art der baulichen Nutzung 12
2. Maß der baulichen Nutzung 12
3. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen 13
4. Abstandsflächen 14
5. Dächer 14
6. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie 14
7. Einfriedungen 14
8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen 15
9. Verkehrsflächen 15
10. Festsetzungen zum Immissionsschutz 15
11. Werbeanlagen 16
12. Grünordnung 16
13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
E Auswirkungen der Planung 18
1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung 18
2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen 18
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete 20
F Bodenordnung 20
G Gutachten 20
H Pflanzempfehlung 21

Anhang 23

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass

Ein Investor beabsichtigt im Osten von Forchheim die Entwicklung von Wohnbebauung auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück. Das Grundstück ist umgeben von Wohnbebauung und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3-2.1 „Für das Gebiet Forchheim – Ost, Bereich der Karl-Schwengler-Straße, zwischen Bayreuther Straße und Wiesent“, der hier ein Gewerbegebiet (GE) festsetzte. Um Baurecht für Wohngebäude zu schaffen ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, der bisher schon einmal geändert wurde. Da sich im Süden der Gewerbebrache noch ein Wohngebäude befindet, für dessen Grundstück noch ein Gewerbegebiet festgesetzt wäre, wird dieses in die Überplanung mit einbezogen, um hier eine planungsrechtliche Klarstellung zu erwirken.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Forchheim vom 27.10.2022 getroffen.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Forchheim, südlich der Bayreuther Straße (B 470) und östlich der Karl-Schwengler-Straße. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung, südlich eine Teilfläche des Hausgartens des Flurstücks Nr. 2582.

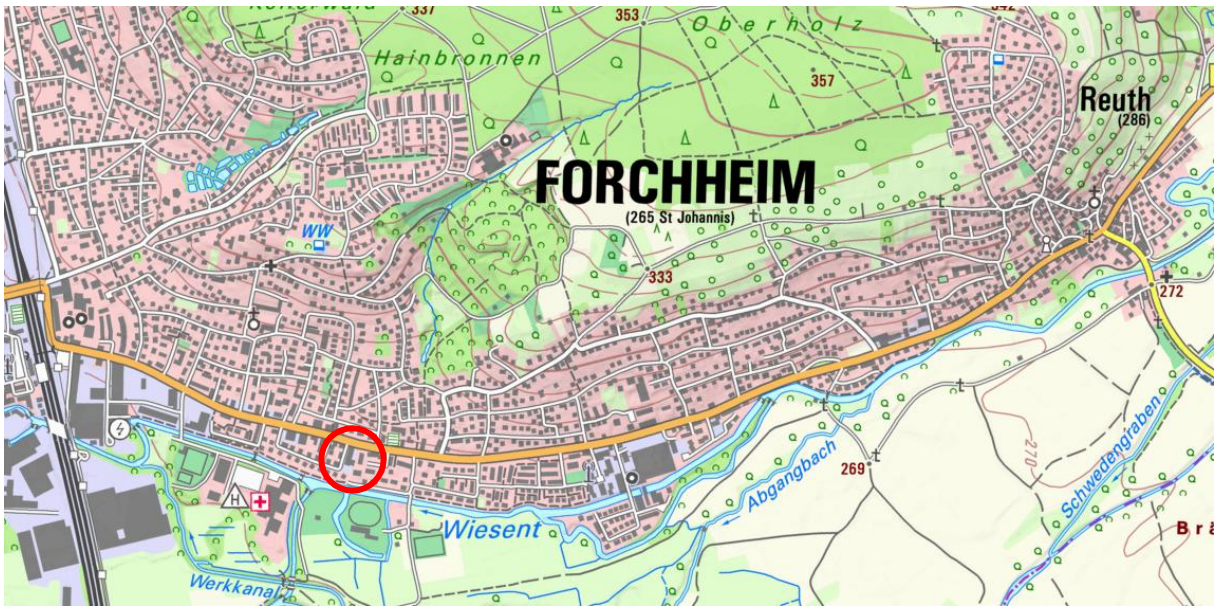


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5/3-2.2 „Gebiet Forchheim-Ost, Bereich Östlich Karl-Schwengler-Straße“ der Stadt Forchheim (Kartengrundlage: DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026)

Der Geltungsbereich ist ca. 0,4 ha groß und umfasst das Flurstück Nr. 2569, eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2582 und des Flurstücks 2582/9 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2564/5, jeweils in der Gemarkung Forchheim. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren liegen vor:
Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.540 m² und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen überschreiten demnach den Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1 BauGB nicht. Darüber hinaus steht das Planverfahren auch in keinem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Verfahren nach § 13a BauGB.

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen, und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000: FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen und der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich nicht zu erwarten.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet wurde überwiegend gewerblich genutzt, die Gewerbebauten stehen mittlerweile leer. Im Norden befindet sich ein Bürogebäude mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss, im rückliegenden Bereich Lager- und Produktionshallen sowie befestigte Erschließungsflächen. Im Süden des Plangebietes besteht ein bewohntes Wohngebäude. Zwischen dem gewerblich genutzten Bereich und dem Wohngrundstück im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Gartenfläche mit teils abgängigen Obstbäumen und randlich Ziersträuchern. Gehölzbestand besteht zudem entlang der im Westen verlaufenden Karl-Schwengler-Straße in Form einer durchgewachsenen Hainbuchenhecke sowie auf dem Wohngrundstück im Süden.

Die derzeitige Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Karl-Schwengler-Straße im Westen sowie die Bayreuther Straße (Bundesstraße B 470) im Norden.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Karl-Schwengler-Straße im Westen bestehen Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach. Östlich des Plangebietes besteht ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Höhenlage der Karl-Schwengler-Straße befindet sich im Norden bei ca.268,5 m ü. NHN und im Süden bei ca. 267,5 m ü. NHN.



Abbildung 2: Bestandssituation im Geltungsbereich (rot gestrichelt umrandet) und dessen Umfeld (Kartengrundlage: Orthophoto, Befliegung vom 10.05.2025 © Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung am 01.06.2023. Gemäß Strukturkarte ist Forchheim als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen eingestuft. Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Der Regionalplan für Oberfranken-West (Region 4), in Kraft getreten am 31.05.1988 und zuletzt am 28.06.2023 geändert, weist Forchheim als Oberzentrum im Verdichtungsraum sowie Raum mit besonderem Handlungsbedarf aus.

Gemäß Kapitel B VI „Siedlungswesen“ sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele in Bezug auf die Planung zu berücksichtigen:

1.1. (G) „Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden.

1.4 (G) Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden.

1.9 (G) Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden.

4.1 (G) Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) der Stadt Forchheim (wirksam seit 2003, zuletzt fortgeschrieben am 25.09.2020) wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet (vgl. Anlage Nr. 1) dargestellt.

Entlang der im Norden verlaufenden Bayreuther Straße ist der Fränkische Schweiz Radweg als überörtlicher Radweg dargestellt. Östlich des Plangebietes ist ebenfalls noch ein Gewerbegebiet dargestellt, es wurde hier jedoch kürzlich ein Mehrfamilienhaus errichtet. Südlich verläuft die Wiesent, die in diesem Bereich als FFH-Gebiet und gleichzeitig europäisches Vogelschutzgebiet (vgl. Kap. E 3) ausgewiesen ist. Westlich des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen FNP/LP. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Unterlagen der Berichtigung des FNP/LP sind im Anhang (vgl. Anlage 1) beigefügt. Die bisherige Darstellung eines Gewerbegebietes soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/3-2.2 in ein allgemeines Wohngebiet berichtigt werden. Die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung und dessen tatsächliche Nutzung ein.

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen oder Flächen für Wald sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden; dies ist zu begründen.

Für den vorliegenden Geltungsbereich besteht bereits Baurecht. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache und der Nachverdichtung und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/3-2.1 (1. Änderung) „Für das Gebiet Forchheim-Ost, Bereich der Karl-Schwengler-Straße, zwischen Bayreuther Straße und Wiesent“, der am 26.08.1983 bekannt gemacht wurde und in Kraft getreten ist.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen enthält.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 5/3-2.2. war bisher ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wurde für den nordwestlichen Bereich an der Bayreuther Straße, für eine Teilfläche im Osten sowie für den südlichen Bereich auf zwei Vollgeschosse (z.T. plus Dachgeschoss) begrenzt. Für die dazwischenliegenden Bauflächen wurde maximal ein Vollgeschoss mit Flachdach festgesetzt.

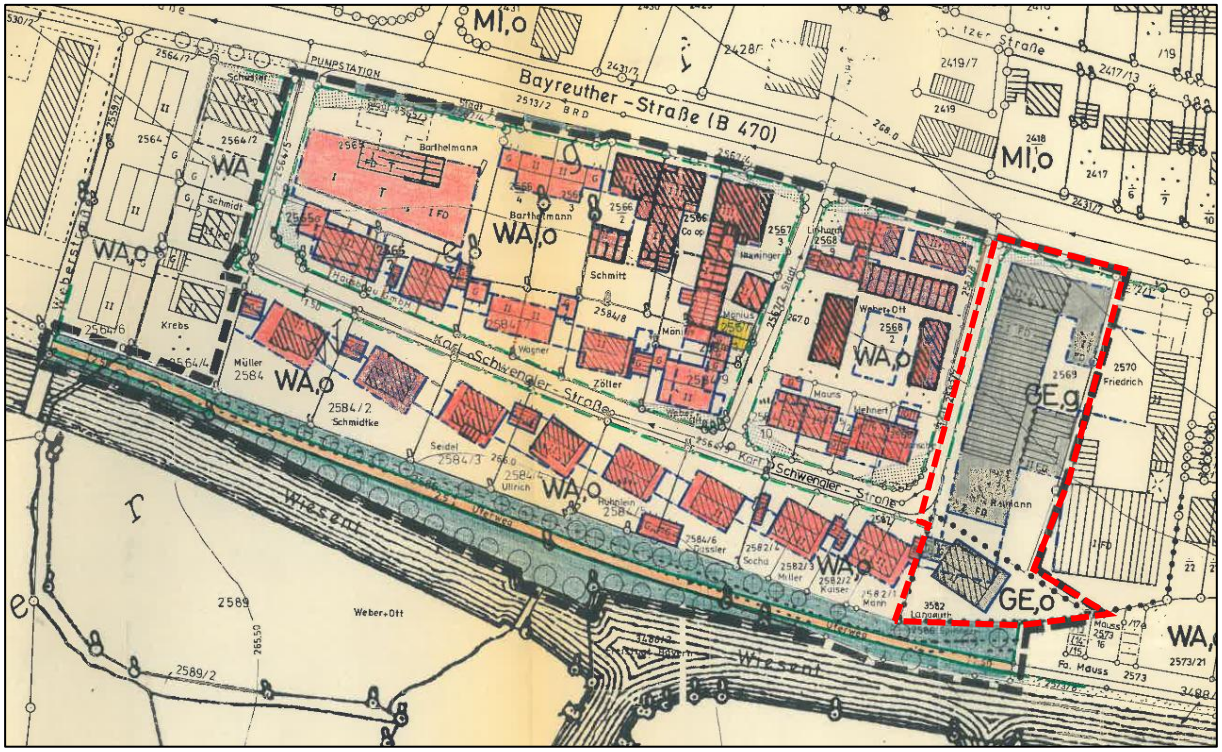


Abbildung 3: Planzeichnung der BP Nr. 5/3-2.1 (1. Änderung, Fassung von 1983), Geltungsbereich des BP Nr. 5/3-2.2 (2. Änderung) in rot umrandet

In den westlich angrenzenden Wohngebieten setzt der BP Nr. 5/3-2.1 überwiegend zwei Vollgeschosse, zum Teil plus Dachgeschoss, fest.

Südlich angrenzend an das Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung entlang der Wiesent festgesetzt.

Entlang der Bayreuther Straße sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schallschutzfenster) textlich festgesetzt.

6. Verkehrliche Erschließung

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bayreuther Straße, westlich verläuft die Karl-Schwengler-Straße. Die Bayreuther Straße als Bundesstraße (B 470) ist in diesem Bereich als Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt festgelegt. Gemäß Straßenverkehrszählung 2021 (BAYSIS – Bayerisches Straßeninformationssystem) wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 19.333 Kfz und 557 SV (Schwerverkehr) ermittelt. Die Verkehrsbelastung ist auf diesem Streckenabschnitt somit hoch. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit ist eine direkte Erschließung des Plangebietes über die Bayreuther Straße nicht zulässig.

Das Plangebiet wird dementsprechend zukünftig nur über die Karl-Schwengler-Straße erschlossen und hier die Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage festgesetzt.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (PB Consult 12.07.2024) wurde gutachterlich geprüft, ob das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig in das umliegende Straßennetz (B 470) ab- und zufließen kann. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bereits im IST-Zustand aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Bayreuther Straße die Knotenpunkte sehr stark ausgelastet sind. Der im Vergleich sehr geringe, planinduzierte Mehrverkehr, welcher auf die hoch frequentierte Bundesstraße einfährt, hat nur einen geringen Einfluss auf Wartezeiten und die Qualitätsstufe der Knotenpunkte. Eine Verschlechterung des IST-Zustandes wird durch die Planung daher nicht ausgelöst.

7. Immissionssituation

Verkehrslärm

Um die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen auf die drei neu geplanten Wohngebäude zu beurteilen erfolgte die Erstellung eines Schallgutachtens (Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, 16.01.2025, Gutachterlicher Bericht Nr. 2412/2836B).

Verkehrslärm wirkt insbesondere von der nördlich verlaufenden Bundesstraße (B 470) auf das Plangebiet ein, die gemäß Schallgutachten für das Jahr 2040 auf 1.348 Kfz/h und nachts auf 180 Kfz/h prognostiziert wurde. Von der Karl-Schwengler-Straße gehen keine relevanten Lärmemissionen aus bzw. handelt es sich hier um den durch das Wohngebiet selbst verursachten Verkehr. In der verbindlichen Bauleitplanung sind der schalltechnischen Beurteilung die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zugrunde zu legen, die für allgemeine Wohngebiete mit 55/45 dB(A) tags/nachts eingestuft wurden. Im Rahmen der Abwägung können für die Verkehrsgeräuschimmissionen hilfsweise auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden.

Bei Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) tags (6 Uhr bis 22 Uhr) bzw. 60 dB(A) nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) in Wohngebieten geht die Rechtsprechung regelmäßig davon aus, dass Gesundheitsgefährdungen nicht mehr ausgeschlossen werden können. Umso gewichtiger ist dann die Prüfung möglicher Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Das Schallgutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Am südlichsten der drei geplanten Wohngebäude (WA 1) werden die OW der DIN 18005 tags vollständig eingehalten bzw. unterschritten. Auch in der Nacht werden die OW am südlichsten Gebäude überwiegend eingehalten, lediglich an der nordöstlichen Gebäudeecke erfolgt eine Überschreitung der OW um 1 dB(A). Die IGW der 16. BImSchV werden jedoch weiterhin eingehalten.

Am mittleren Wohngebäude werden tags die OW an den zur Bayreuther Straße stärker exponierten Gebäudefassaden um bis 5 dB und die IGW vereinzelt um 1 dB überschritten. Nachts ergeben sich Überschreitungen der OW um bis zu 6 dB und der IGW um bis zu 2 dB.

Am nördlichsten der drei geplanten Wohngebäude werden die OW tags und nachts an der südlichen Gebäudefassade eingehalten. Die übrigen Fassaden sind jedoch von sehr hohen Lärmimmissionen betroffen. An der zur Bayreuther Straße zugewandten sowie den flankierenden Fassaden werden tags Beurteilungspegel von 60 dB(A) bis 71 dB(A) und nachts von 52 dB(A) bis zu 63 dB(A) erreicht. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden entlang der straßenparallelen Gebäudefassade damit überschritten.

Aufgrund dieser hohen Lärmbelastungen sind vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Verkehrslenkungs- und Verkehrsbeschränkungsmaßnahmen zu prüfen. Letzteres wurde bereits durch die südöstliche Ortsumgehung von Forchheim berücksichtigt, die im Bundesverkehrswegeplan 2030 als Maßnahme mit vordringlichem Bedarf vorgesehen ist. Durch die Realisierung dieser Trasse könnte nicht nur die Wohnnutzung im

Plangebiet, sondern auch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld, die in gleichem Maße von den Auswirkungen des hohen Durchgangsverkehrs auf der B 470 betroffen ist, profitieren.

Alternative aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie etwa ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung, würden hingegen dazu führen, dass der Verkehrslärm weiter in das Plangebiet eindringt und die rückliegende und benachbarte Bebauung weniger von der abschirmenden Wirkung des geplanten Gebäudes an der Bayreuther Straße profitiert.

Im Sinne des Trennungsgrundsatzes wurde auch die Ausweisung weniger schutzbedürftiger Nutzungen entlang der Straße wie u.a. Gewerbenutzungen geprüft, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der umliegenden Wohnnutzung und des damit verbundenen immissionsschutzfachlichen Konfliktpotenzials kommt dies jedoch nicht in Betracht. Stattdessen wurde in der Abwägung berücksichtigt, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt für eine Umnutzung und zur Deckung des Wohnraumbedarfs besonders eignet.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand wurde nicht weiterverfolgt, da diese zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in allen Geschossen eine Höhe in etwa der geplanten Wohngebäude selbst aufweisen und zudem nicht nur straßenzugewandt, sondern auch an den seitlichen Fassaden errichtet werden müsste. Städtebaulich würde sich eine derart hohe Lärmschutzwand negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Stattdessen soll durch die Abschirmwirkung des Gebäudekörpers, eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schutz erreicht werden. Diese Maßnahmen werden in Kapitel D 10 beschrieben.

Im Falle einer Aufhebung des Ursprungs-Bebauungsplans, der derzeit noch ein Gewerbegebiet festsetzt, würden zukünftige Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, wodurch Wohnnutzungen grundsätzlich zulässig wären. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden im Sinne der Konfliktbewältigung die immissionsschutzfachlichen Aspekte vertiefend geprüft und entsprechende Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgelegt.

Tiefgarage und technische Anlagen (Wärmepumpen)

Zusätzlich zu oben genanntem Schallgutachten wurde im Rahmen eines weiteren Schallgutachtens (Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, 16.01.2025, Gutachterlicher Bericht Nr. 2410/2836A) die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragenzufahrt sowie der Wärmepumpen auf die umliegende Bebauung geprüft.

Im Vorentwurf der Bebauungsplanänderung war die Lage der Tiefgaragenzufahrt noch in der Bayreuther Straße (B 470) vorgesehen, um eine Verkehrszunahme in der Karl-Schwengler-Straße zu vermeiden. Aus Gründen der bereits ausgereizten Leistungsfähigkeit auf der B 470 wurde jedoch einer weiteren Zu- bzw. Abfahrt von Seiten des Staatlichen Bauamtes Bamberg nicht zugestimmt.

Die nun geplante Lage der Tiefgaragenzufahrt an der Karl-Schwengler-Straße wurde nach dem Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007) und in Anlehnung an die TA Lärm geprüft. Zudem wurden mögliche Wärmepumpenstandorte auf den Flachdächern der geplanten Wohngebäude berücksichtigt.

Sofern bei der Umsetzung des Vorhabens die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wie u.a. die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt (siehe Kap. D 10) berücksichtigt werden, kann gemäß Gutachten davon ausgegangen werden, dass es an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Nachbarscheit zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm weder am Tag noch in der Nacht kommt.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewerbebetriebe von denen relevante Lärmemissionen ausgehen.

Durch die vorliegende 2. Änderung wird das bisher festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO umgewandelt. Hinsichtlich der umliegenden schützenswerten Nachbarschaft mit überwiegender Wohnnutzung verbessert sich die Immissionsschutzsituation bzw. werden immissionsschutzrechtliche Konflikten durch potenzielle zukünftige Gewerbe(wieder)ansiedlungen vermieden.

Freizeitlärm

Südlich des Plangebietes und jenseits der Wiesent besteht ein Sportplatz (Fußballfeld) in ca. 50 m Entfernung. Aufgrund der im näheren Umfeld des Sportplatzes bereits bestehenden Wohngebäude (u.a. an der Von-Guttenberg-Straße) ist bereits jetzt Rücksicht auf die schützenswerten Nutzungen zu nehmen. Durch die 2. Änderung rückt die Wohnnutzung nicht näher an den Sportplatz heran, immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht erwartet.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Für das Plangebiet besteht eine Baugrunduntersuchung (Genesis Umwelt Consult GmbH 2021). Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden im Jahr 2021 Bohrungen bis in eine Tiefe von maximal 5 m unter Geländeoberkante sowie geotechnische und laborchemische Untersuchungen der entnommenen Bodenproben durchgeführt. In einer Einzelprobe aus künstlichen Auffüllungen (Kies/Schlacke), die einer Bohrung unter dem gewerblich genutzten Lagergebäude entstammt, wurde u.a. eine stark erhöhte Feststoffkonzentration von Blei, Kupfer und Zink und ein hoher Anteil von organischem Kohlenstoff festgestellt. Die beprobte, auffällige Kies- und Schlackeschicht wird auf voller Fläche des Bestandsgebäudes in der Mächtigkeit der künstlichen Auffüllung vermutet und ist organoleptisch klar von den gewachsenen Böden abzugrenzen. In den weiteren Bohrungen im Umfeld des Bestandsgebäudes wurden die Kies- und Schlackeschicht bzw. auffällige Bodenschichten nicht mehr angetroffen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Aushubs ist auf Vorhabenebene unter Begleitung eines fachkundigen Sachverständigen sicherzustellen.

Der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Forchheim sind die Entsorgungsnachweise für den belasteten Aushub unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

Grundsätzlich ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, ist die Baumaßnahme zu stoppen und unverzüglich die Stadt Forchheim, das Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Forchheim zu verständigen. Zur Bewertung der Auffälligkeiten und der Überwachung von weiteren Erdbewegungen ist dann ein fachkundiger Sachverständiger einzuschalten.

9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt.

Bei Erdbauarbeiten können grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Bamberg, Referat B IV, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf bei Bamberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Forchheim). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Geltungsbereiches verläuft aber schon in ca. 10 m Entfernung die Wiesent, ein Fließgewässer 1. Ordnung. Gemäß Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bedürfen Anlagen wie u.a. Gebäude an Gewässern 1. und 2. Ordnung, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind, der Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die überschwemmungsgefährdeten Bereiche (auch bei HQ_{extrem}) entlang der Wiesent liegen ebenfalls außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Plangebiet ist vollständig über das Kanalsystem innerhalb der öffentlichen Straßen erschlossen und leistungsfähig. Auf Vorhabenebene wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung eine Drosselung für die Einleitung von Niederschlagswasser festgelegt.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Genesis Umwelt Consult GmbH 2021) wurde in einer Bohrung bei ca. 4,1 m unter Geländeoberkante (GOK) Grundwasser erkundet. Auf Grundlage der durchgeführten Versickerungsversuche wurden die z.T. ab einer Tiefe von ca. 0,5 m unter GOK erkundeten Tonschichten als sehr schwach durchlässig eingestuft. Erst in den tieferen Schichten der quartären Kiese (ab überwiegend 2,0 bis 3,40 m unter GOK) wäre ggf. eine Versickerung möglich.

11. Klimaschutz und -anpassung

Vor dem Hintergrund des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und den hier festgelegten Klimaschutzzielen sind die Klimaschutzbelange als öffentliches Interesse auch in kommunalen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Baugesetzbuch ist dies u.a. in § 1a Abs. 5 verankert. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Eine Bebauung von bisherigen Freiflächen wird grundsätzlich zu negativen Effekten auf das Lokalklima wie u.a. Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten führen. Dies ist im Plangebiet nicht gegeben, da schon Bebauung vorhanden ist und die geplanten Gebäudehöhen nur geringfügig höher als die Umgebungsbebauung sind. Es wird hier daher zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Luftaustausch kommen. Die Begrenzung des Versiegelungsfaktors (GRZ), der hohe Anteil der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen sowie die Maßnahmen zur Grünordnung (u.a. Anpflanzung von Bäumen) und die damit verbundene Kühlleistung durch Verschattung und Verdunstung begrenzen zudem die Auswirkungen und stellen teils sogar eine Verbesserung der Situation im Vergleich zum derzeit versiegelten Gewerbeareal dar.

Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie Luft-Wärmepumpen bzw. klimafreundlicher Heizungen, ist möglich, wird im Bebauungsplan jedoch nicht verpflichtend vorgeschrieben. Den bundes- bzw. landesweiten Vorgaben des Gesetzgebers soll hier nicht vorgegriffen werden, insbesondere da derzeit im Rahmen der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konkrete Regelungen zum Anteil der Erneuerbaren Energien, zu Übergangsfristen und Ausnahmen formuliert werden und diese in absehbarer Zeit greifen dürften.

12. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Im Änderungsbereich ist kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) vorhanden.

Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

Land- und forstwirtschaftliche Belange werden somit keine berührt.

C PLANKONZEPT

Mit der vorliegenden 2. Änderung des BP soll die Möglichkeit zur Wohnraumschaffung auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück im Umfeld von bestehender Wohnbebauung geschaffen werden. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise und Nachverdichtung soll Baurecht für Wohnungen in bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Zur Eingrünung des Baugrundstückes sowie als Beitrag für den Klimaschutz bzw. Klimaanpassung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die im ursprünglichen Bebauungsplan nahezu vollständig fehlten.

Die Festsetzungen basieren auf einem Bebauungskonzept, das drei Mehrfamilienhäuser als Punkthäuser mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss im nördlichen und mittleren Teilbereich (Teilbaugebiet WA 1) des Plangebietes vorsieht. Der überwiegende Stellplatznachweis erfolgt über eine Tiefgarage, die über die Karl-Schwengler-Straße im Westen erschlossen wird. Lediglich die nachzuweisenden Besucherstellplätze werden oberirdisch entlang der Karl-Schwengler-Straße nachgewiesen.

Das Wohngebäude im Süden des Plangebietes (Teilbaugebiet WA 2) wird im Bestand gesichert. Entsprechend der bestehenden Bebauung entlang der Wiesent werden hier moderate Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art der baulichen Nutzung

Im BP Nr. 5/3-2.1 (1. Änderung, rechtskräftig seit 1983) war bisher ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage inmitten von Wohnbebauung, dem immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzial und des relativ kleinen Flächenzuschnittes sind die Bedingungen für Gewerbeansiedlungen nicht optimal, sodass eine Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO folgerichtig ist und entsprechend der Art der baulichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes auch vollzogen werden soll.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Hier stehen Belange des Immissionsschutzes und der erhöhte Flächenbedarf entgegen. Die Nutzungen können an anderer Stelle im Stadtgebiet sinnvoller angesiedelt werden. Zudem wird durch den Ausschluss der Nutzungen sichergestellt, dass die Baugrundstücke vorwiegend zur Wohnraumschaffung ausgenutzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung war im BP Nr. 5/3-2.1 lediglich über die Zahl der Vollgeschosse begrenzt (vgl. Kap. B 5).

Im BP Nr. 5/3-2.2 wird nun neben der Zahl der Vollgeschosse zudem die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe als Beschränkung festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Diese darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) um bis zu 50%, also bis zu einer GRZ von 0,6, überschritten werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschreiten werden darf. Dies ist erforderlich um den Stellplatznachweis überwiegend unterirdisch führen zu können und die Außenanlagen möglichst von oberirdischen Versiegelungen frei zu halten. Als Minderungsmaßnahme werden entsprechende grünordnerische Maßnahmen wie u.a. die Mindestüberdeckung der Tiefgarage, die Zahl der zu pflanzenden Bäume, der Pflanzraum von Baumpflanzungen sowie die Eingrünung der Nebenanlagen (vgl. Kap. 12) festgesetzt, um die Begrünung des Wohngebietes sicherzustellen. Diese Festsetzung ist somit städtebaulich sinnvoll und begründet.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal vier Vollgeschosse festgesetzt, wobei das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden und zu diesem Zweck um mindestens 2,0 m von Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückzuversetzen ist. Durch das zurückversetzte Staffelgeschoss wird die visuelle Wahrnehmbarkeit des vierten Geschosses reduziert.

Die maximale Oberkante der Gebäude (OK), d.h. der höchstgelegene Punkt der Dachhaut bzw. der Attika (ohne technische Aufbauten), über der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK EG) wird auf 12,5 m festgesetzt. Die festgesetzte FOK EG im WA 1 orientiert sich an dem bestehenden Straßenniveau der Karl-Schwengler-Straße und Bayreuther Straße. Im Vergleich zur angrenzenden, randlichen Fahrbahnhöhe wird eine Erhöhung der FOK EG um ca. 30 bis 50 cm ermöglicht. Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer im WA 1 zulässig, um ein viertes Vollgeschoss zu ermöglichen, jedoch die Firsthöhe bzw. Oberkante des Gebäudes nicht zusätzlich durch ein geneigtes Dach zu erhöhen. Im Vergleich zu den Firsthöhen der umliegenden Bestandsbebauung mit zwei Vollgeschosse plus Satteldach westlich der Karl-Schwengler-Straße und drei Vollgeschosse plus Pultdach östlich des Plangebietes ergeben sich ca. 2,40 m bis ca. 3,50 m höhere Gebäudeoberkanten. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Innenbereich und zur Schaffung von Wohnraum mit Fokus auf Wohnungen wird dies als dem Umfeld verträglich erachtet.

Im südlichen Teilbaugebiet WA 2 wird die bisher zulässige Zahl von zwei Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse und die Gebäudeoberkante (OK) auf 9,50 m erhöht. Entsprechend der bestehenden Bebauung entlang der Wiesent mit zwei bis drei Vollgeschossen soll hier eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK EG) wird entsprechend dem bestehenden Wohngebäude festgesetzt, um den Bestand zu sichern.

3. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Die maximale Länge der Gebäude wird über die festgesetzten Baugrenzen auf ca. 26 m beschränkt.

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Entlang der Bayreuther Straße wird aus Gründen des Stadtbildes sowie des Immissionsschutzes eine Baulinie festgesetzt.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO angeordnet. Mit Novelle der BayBO im Mai 2021 wurden die Abstandsflächen von 1 H auf 0,4 H reduziert.

Die Anordnung der Abstandsflächen sichert die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohn- und Arbeitsräume auf den Baugrundstücken sowie den Nachbargrundstücken.

5. Dächer

Innerhalb des Teilbaugebietes WA 1 sind nur begrünte Flachdächer zulässig, die als Retentionsdächer auszubilden sind. Dies dient dem Klimaschutz (vgl. Kap. D 12) und vermeidet zudem eine zusätzliche Erhöhung der Gebäudekubaturen durch geneigte Dächer.

Innerhalb des südlichen Teilbaugebietes WA 2 sind zudem Satteldächer zulässig, da dies dem Bestand entspricht und hier auch Dachsanierungen, die ggf. über den Bestandsschutz hinausgehen, ermöglicht werden sollen. Die Dachneigung wird hier in Anlehnung an die Umgebungs- und die Bestandsbebauung auf max. 40° begrenzt.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu fördern, wird die maximale Höhe von technischen Aufbauten auf Flachdächern von maximal 1,50 m über der maximalen Gebäudeoberkante festgesetzt. Sie sind zudem von der äußeren Gebäudekante um das Maß ihrer Höhe zurückzuversetzen um Ihre Wahrnehmbarkeit zu reduzieren.

6. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Anlagen zur solaren Energiegewinnung (wie u.a. Photovoltaikanlagen (PV)) stellen einen Beitrag zum Klimaschutz dar. Die Errichtung von PV-Anlagen ist grundsätzlich zulässig, wurde aber nicht verpflichtend festgesetzt.

Um aber sowohl den Rückhalt von Niederschlagswasser als auch die Nutzung erneuerbarer Energien auf dem Dach zu gewährleisten, sind auf den zu begrünenden Flachdächern Bauweisen zu wählen, die eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ermöglichen. Die hierfür erforderlichen Aufständerungen werden in Ihrer Neigung und Höhe begrenzt, um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Bei Satteldächern sind PV-Module parallel zur Dachneigung anzubringen oder in die Dachhaut zu integrieren, um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen.

7. Einfriedungen

Zur Wahrung eines optisch ansprechenden, durchgrünten und für Kleintiere durchlässigen Wohnquartiers sind sockellose Einfriedungen mit Bodenabstand vorzusehen und Mauern (einschließlich Gabionenwände) als Einfriedungen grundsätzlich nicht zulässig. Zudem sind an Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straßen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Herstellung eines Sichtschutzes zu öffentlichen Straßen ist über die Pflanzung von Laubgehölzen unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) – auch mit größeren Höhen als 1,2 m – möglich. Die Begrenzung auf einzelne immergrüne Pflanzen innerhalb von Hecken, trägt wesentlich zur biologischen Artenvielfalt bei und vermeidet Thujenhecken o.ä., die naturschutzfachlich nahezu wertlose Grünstrukturen darstellen.

8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um oberirdische Versiegelungen zu vermeiden, die Durchgrünung und natürliche Verdunstung im Wohnquartier zu fördern, ist der überwiegende Anteil der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim nachzuweisenden Stellplätze im WA 1 in einer Tiefgarage vorzusehen. Lediglich 10% der Anzahl der Stellplätze kann auch oberirdisch errichtet werden, um Besucherstellplätze außerhalb der Tiefgarage zu ermöglichen und ein Parken im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Für diese Stellplätze werden Flächen entlang der Karl-Schwengler-Straße festgesetzt.

Im Teilbaugebiet WA 2 sind Stellplätze, Carports- und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür festgesetzten straßennahen Flächen zulässig, sodass der rückliegende Bereich im WA 2 in Richtung Wiesent von Garagen und Carports freigehalten wird. Für ein bestehendes Garagengebäude auf Flst. Nr. 2582/9, das zu einem Garagenhof an der Von-Guttenberg-Straße gehört, erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer Fläche für Garagen zur Bestandssicherung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und können, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden, auch grenzständig errichtet werden. Sie sind jedoch in ihrer Größe auf jeweils 20 m² begrenzt und zu begrünen (vgl. Kap. 12). Auch Fahrradabstellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

9. Verkehrsflächen

Die Karl-Schwengler-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bestand festgesetzt.

10. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Wie in Kap. B 7 beschrieben, sind aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms der Bayreuther Straße (B 470) und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für jene Teilbereiche des Plangebietes, in denen gemäß Schallgutachten Überschreitungen der in der Abwägung hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ermittelt wurden, werden sogenannte Lärmschutzgrundrisse (Grundrissorientierung) sowie passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß der Festsetzung zur Grundrissorientierung sind Wohnungen möglichst so zu organisieren, dass notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zu den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten orientiert sind. Davon kann abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste, nicht nutzbare Vorbereiche oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts eingehalten werden.

Zudem sind schutzbedürftige Räume an den Außenbauteilen durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gegen Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen und entsprechende fensterunabhängige Lüftungssysteme einzubauen.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Aufenthalts im Freien festgesetzt, dass an den gekennzeichneten Gebäudeseiten die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) unzulässig ist, soweit nicht durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Balkonverglasung) sichergestellt ist, dass der Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

Von den oben genannten Festsetzungen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn eine ausreichende Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden über Fenster an lärmabgewandten Fassaden erfolgen kann, sofern an diesen die Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) einhalten werden. Außerdem kann von den zuvor genannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch Lärmminderungsmaßnahmen an der Bayreuther Straße, wie beispielsweise der Bau der Ortsumgehungsstraße, oder andere bauliche Schallschutzmaßnahmen der Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) tags/nachts eingehalten wird.

Um die durch die Tiefgaragennutzung sowie Wärmepumpen erzeugten Schallemissionen zu minimieren sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Demnach ist die Tiefgaragenrampe einzuhausen sowie die Anlagen der Zu- und Abfahrt (einschl. Entwässerungsrinne, Tiefgaragentor etc.) nach dem Stand der Technik lärmarm auszubilden. Die Decke der Tiefgarage sowie die Einhausung der Tiefgaragenrampe sind absorbierend zu gestalten.

Bei der Verwendung von Wärmepumpen zur Beheizung der Gebäude, ist deren Schallleistung auf insgesamt maximal 70 dB(A) zu begrenzen.

11. Werbeanlagen

Fremdwerbung ist nicht zulässig, da diese baurechtlich als eigenständiger Gewerbebetrieb einzustufen wäre und Gewerbebetriebe im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Demnach wäre nur die Eigenwerbung für die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BauNVO (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe) möglich. Zur Wahrung des Ortsbildes werden für diese Fälle Werbeflächen in Ihrer Größe auf 1,5 m² begrenzt und großflächige, aufdringliche Werbung ausgeschlossen. Leuchtreklamen oder Blink- und Laufschriften werden zudem zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit grundsätzlich ausgeschlossen.

12. Grünordnung

Folgende Festsetzungen zur Grünordnung werden getroffen, um trotz der Eröffnung von Nachverdichtungspotenzialen ein durchgrüntes Wohngebiet sicherzustellen, den natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation zu fördern und einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung sowie zur Erhaltung der biologischen Artenvielfalt zu leisten. Die Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, das Mikroklima, das Ortsbild sowie auf Flora und Fauna.

Flächenbefestigungen

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wie u.a. Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Wegedecken) errichtet werden, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Alternativ kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auch direkt seitlich versickert werden, da dies für den Boden- und Wasserhaushalt nahezu gleichwertig zu sehen ist.

Nicht befestigte Freiflächen sowie unterbaute Freiflächen bzw. Gartenflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten (vgl. Art. 7 Abs. 1 BayBO). Um Schottergärten und Kunstrasenflächen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass diese Flächen nicht mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben überdeckt werden dürfen.

Dachbegrünung

Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flachdächer (Neigung bis zu 10°) ausgeführt sind, sind auf mind. 80% der Dachfläche als Retentionsdach auszuführen. Hierzu sind Vegetationssubstrate mit einer max. Wasserkapazität von mind. 45% und einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f $5*10^{-5}$ bis $5*10^{-6}$ m/s zu verwenden und mindestens mit einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Mischung zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden oder -anlagen sind dagegen erst ab einer jeweiligen Grundfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Für die Mächtigkeit der Vegetationstragschicht reichen hier mindestens 6 cm aus. Dachbegrünung ist in allen Fällen auf Dauer zu erhalten.

Die Errichtung von Retentionsdächern stellt einen wesentlichen Baustein für die Regenrückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers dar und trägt dazu bei, die Einleitung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswasser in den Kanal zu reduzieren (siehe nachfolgend).

Begrünung der Nebenanlagen

Nebenanlagen wie beispielsweise Einhausungen von Müll- und Abfallbehältern, von Fahrradständern oder ähnlichen Anlagen sind mit hochwachsenden, vorgepflanzten Gehölzen (z.B. Sträucher) oder Kletter- bzw. Rankpflanzen wirksam einzugrünen. Die grenzständige Seite der Einhausung muss nicht begrünt werden, da hier keine Möglichkeiten bestehen, die Eingrünung durch den Eigentümer der Nebenanlage zu unterhalten.

Mindestüberdeckung Tiefgaragen

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationstrag- bzw. Substratschicht wird gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben und begrünt werden können. Für eine Baumpflanzung ist dagegen aber eine mind. 1,2 m starke Vegetationsschicht oder ein automatisch bewässertes Hochbeet vorzusehen (vgl. auch Vorgaben zum Pflanzraum nachfolgend). Unter dieser Voraussetzung kann eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Bäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine Speicherung des Niederschlagswasser erzielt werden. Dies dient der Durchgrünung des Plangebietes.

Neupflanzung von Bäumen

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3- bis 4-mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Gewährleistung der Vitalität neugepflanzter Bäume ist ein durchwurzelbarer, spartenfreier Pflanzraum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Sofern eine Überbauung nicht vermieden werden kann, ist die Pflanzgrube mit zertifiziertem tragfähigen Baumsubstrat zu verfüllen.

Es sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanzenempfehlung (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Sorten sind zulässig. Da es gerade im Straßenraum bzw. in höher versiegelten Bereichen zu Trocken- und Hitzestress der Bäume kommen kann, sind nicht zwingend heimische Baumarten zu verwenden. Auf die aktuelle GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) wird hingewiesen.

Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden. Auch angerechnet werden die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang der Karl-Schwengler-Straße, die in ihrem Standort abweichen dürfen, jedoch dann an anderer Stelle entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Westen zu pflanzen sind.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zum Erhalt der biologischen Artenvielfalt werden Festsetzungen zur umweltschonenden Außenbeleuchtung getroffen.

Zur Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfassaden werden zudem Festsetzungen zur Ausbildung von großflächigen Fensterscheiben getroffen.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB. Zudem sind die Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Wesentliche Umweltbelange wurden bereits in den obigen Kapiteln angesprochen, insbesondere zum Immissionsschutz, zur Grünordnung oder zum Bodenschutz.

Grundsätzlich ist durch die bestehende gewerbliche Bebauung eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung bereits gegeben. Durch die vorliegende 2. Änderung wird der zukünftige Versiegelungsgrad begrenzt und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch die Versiegelung auf das Schutzgut Boden und Wasser wie u.a. die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen festgelegt. Der Gehölzbestand auf dem gewerblich genutzten, nördlichen Teilareal ist überwiegend abgängig und/oder nicht erhaltenswert. Grundsätzlich ist jedoch auf Vorhabenebene die Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim zu berücksichtigen. Derzeit fallen aber keine Bestandsbäume unter die Verordnung. Darüber hinaus wird die Durchgrünung des Plangebietes durch die grünordnerischen Festsetzungen gesichert. Das Plangebiet hat aufgrund der Bebauung keine besondere Bedeutung für die Kalt- bzw. Frischluftentstehung. Mit der südlich fließenden Wiesent liegt das Plangebiet am Rande einer Kaltluftleitbahn. Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch (z.B. durch Lärmeinwirkungen) sind nicht zu besorgen, da gewerbliche Nutzungen im Umfeld von Wohnnutzungen entfallen. Das Gebiet ist aber Lärmimmissionen der Bayreuther Straße ausgesetzt.

Ein Verlust naturschutzfachlich besonders wertvoller Flächen ist nicht zu verzeichnen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vor und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 23 BayNatSchG festgestellt werden. Eingriffe in Lebensräume geschützter Tierarten können weitgehend ausgeschlossen werden, es erfolgen aber z.B. Eingriffe in Bruthabitate in Form der Gehölzbestände (siehe hierzu auch Kap. D.2).

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Bereits jetzt sind innerhalb des Geltungsbereiches die artenschutzrechtlichen Verbote auf Vorhabenebene zwingend zu berücksichtigen. Am 14.09.2023 erfolgte daher eine Ortsbegehung mit Überprüfung der Freiflächen und Gebäude auf Flst. Nr. 2569, da hier der Abriss

der ehemals gewerblich genutzten Gebäude sowie die Rodung des Baum- und Gehölzbestandes vorgesehen ist. Aktuelle Umbaumaßnahmen auf dem südlichen Flst. Nr. 2582 sind derzeit nicht vorgesehen, das bestehende Wohngebäude wird erhalten, auch wenn der Bebauungsplan grundsätzlich eine moderate Nachverdichtung ermöglicht. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Grosser-Seeger & Partner, 16.11.2023) wurden die Ergebnisse der Ortsbegehung dokumentiert und die Eingriffe bewertet.

Aufgrund der überwiegend schon vorhandenen Bebauung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nur Habitate im Siedlungsbereich häufiger Arten (Ubiquisten). Für höhlenbrütende Vogelarten und baumbewohnende Fledermäuse wurden keine aktuell besetzten Quartiere bzw. Nisthöhlen festgestellt. Auch die Funktion als Jagd- oder Nahrungshabitat ist vorwiegend nur im Südteil gegeben. Am Gebäude konnten außer einem Nest der eigentlich gehölzbrütenden Amsel (*Turdus merula*) keine Gebäudebrüter festgestellt werden. Potentielle Brutstätten von Ubiquisten (wie u.a. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)) sind im Plangebiet aber vorhanden.

Durch den Abriss der Gebäude und die Gehölzrodungen gehen somit potentielle Brutstätten von Ubiquisten verloren, da aber sowohl für die gebäude- wie auch die hecken- und baumbrütenden Vogelarten die ökologische Funktionalität im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt (z.B. umfangreiche Gehölzbestände entlang der Wiesent im Süden), wird das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BNatSchG hier nicht einschlägig.

Besetzte Fledermausquartiere konnten am bzw. im Gebäude nicht festgestellt werden, Winterquartiere konnten mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind ebenfalls nicht erkennbar, da dieser Tatbestand auf die weiter zu fassenden lokalen Populationen abstellt. Wenn erforderliche Rodungseingriffe außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeiten erfolgen, könnte aber auch dieser Verbotstatbestand sicher vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt enthalten.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein dezidierteres Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäusen kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern. Vor der Umsetzung von Vorhaben sind die Gebäude daher stets auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu prüfen, auch wenn bei der Relevanzprüfung keine Fledermausvorkommen an den Gebäuden festgestellt werden konnten.

Weitere Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten wie u.a. von Amphibien, Reptilien, Käfern oder Schmetterlingen sind nicht bekannt oder aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen auch nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan daher vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht. Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Zur Vermeidung einer Verknappung von Brut- und Quartiermöglichkeiten wird aber empfohlen beim Neubau der Gebäude Nist- und Quartiersteine für Vögel und Fledermäuse auf freiwilliger Basis vorzusehen.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des BP Nr. 5/3-2.2 befinden sich keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Die südlich des Geltungsbereiches in ca. 10 m Entfernung verlaufende Wiesent ist als FFH-Gebiet DE 6233-371 „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ ausgewiesen und auch Teil des Vogelschutzgebietes DE 6332-471 „Regnitz- und Unteres Wiesenttal“.

Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet betreffen i.d.R. Lebensräume und Artvorkommen, die – mit Ausnahme der Fledermausarten – nicht im innerstädtischen Bereich vorkommen (können). Aufgrund der Nähe zur Wiesent sind hier insbesondere Gewässerlebensräume oder Kontaktbiotope hierzu sowie gewässerbewohnende Organismen relevant. Der FFH-Managementplan weist für den Bereich südlich des Plangebietes Vorkommen des Lebensraumtyps „3260 - Fließgewässer mit flutender Wasservegetation“ und der Fischart Groppe (*Cottus gobio*, Erhaltungszustand C) aus. Als Maßnahmen werden die Gewässerrenaturierung sowie die Festlegung eines abgestimmten fischereilichen Managements und die Errichtung von Fisch- bzw. Laichschonbezirken aufgeführt.

Die Erhaltungsziele des europäischen Vogelschutzgebietes „Regnitz- und Unteres Wiesenttal“ sind überwiegend Vogelarten der Flussläufe mit ihren breiten, regelmäßig überfluteten Talräumen mit Grünlandnutzung, teilweise Nass- und Feuchtwiesen, Auwaldresten und Uferbegleitgehölzen, sowie ein Teichgebiet und Eichen-Hainbuchenwälder. Die genannten Arten des Anhangs I sowie des Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtline können daher mit Sicherheit im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung im Plangebiet können funktionale Beziehungen hier ausgeschlossen werden. Auswirkungen vom Plangebiet auf die beiden Schutzgebiete über das bestehende Maß hinaus (z.B. nächtliche Beleuchtung der Straßenzüge) treten nicht auf. Die Planung führt auch nicht dazu, dass im Vergleich zum jetzigen Stand die Wiederherstellung günstiger Zustände der Lebensräume und Arten hier beeinträchtigt oder nicht mehr ermöglicht wird.

Somit können erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

G GUTACHTEN

Genesis Umwelt Consult GmbH (2021): Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung. Neubau einer Wohnanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2569, Gemarkung Forchheim, Schwabach, 17.11.2021.

Grosser-Seeger & Partner (2023): Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/3-2 „Gebiet Forchheim-Ost, Bereich Östlich Karl-Schwengler-Straße“, Stadt Forchheim, Nürnberg, 16.11.2023.

Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH (2025-A): Gutachterlicher Bericht Nr. 2410/2836A, BV Wohnbebauung Bayreuther Straße 46 in 91301 Forchheim, Schallimmissionsprognose, Röthenbach a.d. Pegnitz, 16.01.2025.

Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH (2025-B): Gutachterlicher Bericht Nr. 2412/2836B, Bebauungsplan Nr. 5/3-2.2 „Gebiet Forchheim – Ost, Bereich östlich Karl-Schwengler-Straße“, Forchheim, Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber der Nachbarschaft, Aufzeigen und Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, Schallimmissionsprognose.

PB Consult GmbH (2024): Verkehrsuntersuchung Forchheim – Karl-Schwengler-Straße, 211-376-A/Ga, Nürnberg, 12.07.2024.

H PFLANZEMPFEHLUNG

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)
Auf die jeweils aktuelle GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) wird hingewiesen.

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Baum-Hasel	*Corylus colurna*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume)

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Purpur-Erle	*Alnus x spaethii*
Rotdorn	*Crataegus laevigata “Paul’s Scarlet” oder “Punicea”*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*

Obstbäume

Apfelbäume:	Malus domestica	
	z.B.	‘Baumanns Renette’
		‘Berlepsch’
		‘Goldrenette von Blenheim’
		‘Jakob Fischer’
		‘Roter Boskoop’
Birnenbäume:	Pyrus communis	
	z.B.	‘Gellerts Butterbirne’
		‘Köstliche von Charneu’
		‚Neue Poiteau‘
Zwetschgenbäume:	Prunus domestica	
	z.B.	‘Fränkische Hauszwetschge’
		‘Wangenheimer Frühzwetschge’

Groß- und Kleinsträucher

Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*

Großfrüchtiger Weißdorn	*Crataegus x macrocarpa*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Wald-Geißblatt	*Lonicera xylosteum*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Echter Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Busch-Rose	*Rosa corymbifera*
Raublättrige Rose	*Rosa jundzillii (syn. marginata)*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Filz-Rose	*Rosa tomentosa (syn. pseudoscabriuscula)*
Blau-Grüne Rose	*Rosa vosagiaca (syn. dumalis agg.)*
Weide	*Salix spec.*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe	*Clematis spec.*
Efeu	*Hedera helix*
Glyzinie	*Wisteria sinensis*
Wilder Wein	*Parthenocissus spec.*
Knöterich	*Polygonum aubertii*

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:
Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume
mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 cm

Sträucher
Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B.
[1] Stück pro 1,5 m^2

ANHANG

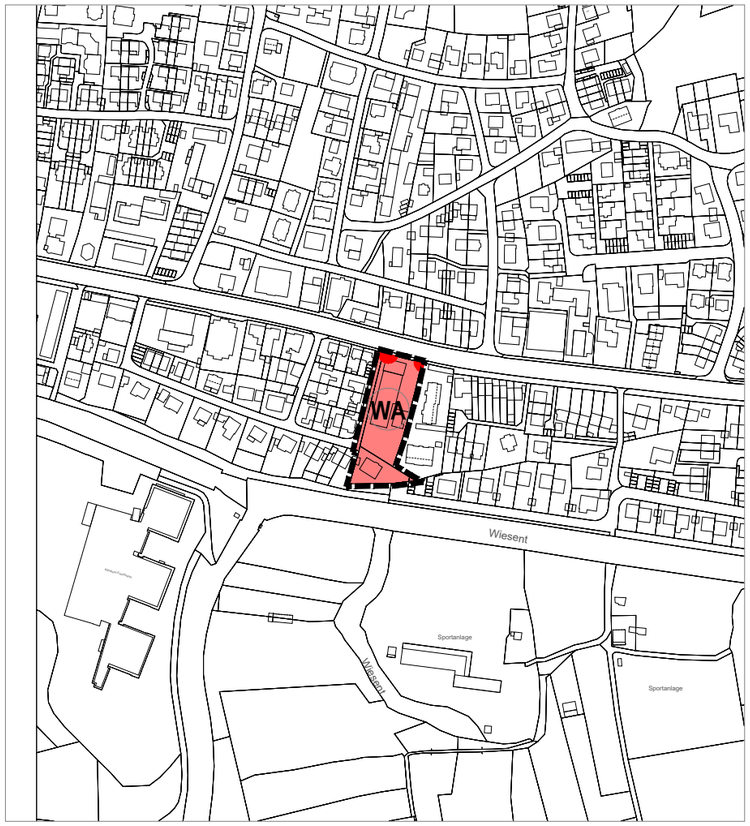
Stadt Fochheim

Landkreis Forchheim
Berichtigung Flächennutzungs- und Landschaftsplan
im Bereich Bebauungsplan Nr. 5/3-2.2,
2. Änderung
Gebiet Forchheim - Ost, Bereich östlich Karl-Schwengler Straße
Maßstab 1 : 5.000

Entwurfsverfasser:

Grosser-Seeger & Partner mbB
Fürther Straße 27
90429 Nürnberg

Vorentwurf:	/
Entwurf:	15.09.2026
Satzung:	
	Anlage 1



Legende:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereich der Berichtigung

überörtliche und örtliche Hauptradwege

N

Planausschnitt wirksamer FNP/LP

(genordet, ohne Maßstab)



Geltungsbereich der Berichtigung