

Gemeinde Forst

7. Änderung des Bebauungsplans 'Hohenrain-Häßlich-Reitfeld' - Bereich Weindelsee II

- Fassung zur frühzeitigen Beteiligung -



Karlsruhe
Januar 2024

Gemeinde Forst

7. Änderung des Bebauungsplans 'Hohenrain-Häßlich-Reitfeld' - Bereich Weindelsee II

- Fassung zur frühzeitigen Beteiligung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (RgBm.)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Forst

im Januar 2024

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Gestaltungsplan
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (siehe Planfestsetzungen) bedeutet:

MI = Mischgebiet gemäß §§ 1 und 6 BauNVO.

Im Mischgebiet allgemein zulässig sind:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie damit verbundene Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- ▶ Gebäude und Räume für freie Berufe.

Im Mischgebiet unzulässig sind aber:

- ▶ Einzelhandelsbetriebe,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Vergnügungsstätten, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Wettbüros.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3 Planfestsetzungen) festgesetzt.

Über § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus darf diese ausnahmsweise durch Stellplätze bis auf eine GRZ von 0,8 überschritten werden, soweit diese mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünung oder in gleicher Flächengröße Dachbegrünung hergestellt werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist jeweils durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) und die maximal zulässigen Firsthöhen (FH_{max}) sind als Höhen über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Das Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen am Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, das Maß der Firsthöhe an der Oberkante des Dachfirstes.

Technische Dachaufbauten dürfen die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 2 m überschreiten. Solaranlagen auf dem Dach dürfen die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1 m überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports auf eine Trauf- und Firsthöhe von maximal 3 m begrenzt.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

Sie dürfen durch untergeordnete Hausterrassen seeseitig um maximal 5 m und durch Balkone um maximal 2 m überschritten werden, jedoch nur außerhalb der Fläche mit Zweckbestimmung 'Ufer'.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte KFZ-Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur in den Flächen für Garagen und sonstige Stellplätze nur in den Flächen für Stellplätze und den Flächen für Garagen zulässig.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf dem jeweiligen Baugrundstück nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 15 m² zulässig, jedoch nur außerhalb der Fläche mit Zweckbestimmung 'Ufer'.

1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) ist mit Geh-, Fahr- und Ver- und Entsorgungsleitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke der nördlichen beiden Baufenster zu belasten.

1.6 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet sind in den beiden nördlichen Baufeldern offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die überwiegend dem Schlafen dienen, an den zum Gewerbegebiet orientierten Nordostfassaden unzulässig; sie sind zulässig, wenn im Falle der Eigenabschirmung und / oder mittels technischer nicht offenbarer Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 45 dB(A) in der Nacht für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung eingehalten wird.

Die Belüftung ist für alle Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 50 dB(A) überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünflächen; Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1.7.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.7.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Neue Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.7.3 Wasserdurchlässige Materialien

Neue Pkw-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit versickerungsfähigen, begrünten Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster), und bei einem versickerungsfähigem Baugrund mit einem dauerhaft versickerungsfähigen Aufbau herzustellen, ggf. ergänzt um Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen.

1.7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin in insektendichten Lampengehäusen mit zielgerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen. Sie darf nicht auf den See, auf die Fläche 'Ufer' oder auf festgesetzte private Grünflächen ausgerichtet werden. Seeseitig ist die Außenbeleuchtung in der Nacht nach Ende der abendlichen Freiflächen- und Terrassennutzung auszuschalten.

1.7.5 Artenschutz

Rodungen und Gehölzrückschnitte dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel durchgeführt werden (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

Auf den Grundstücken der beiden nördlichen Baufenster dürfen Erd- und Bauarbeiten und die Herrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen erst nach Vergrämung oder Verbringung dortiger Eidechsen in die Fläche 'Reptilienhabitat' und mit fachgerechter Umgrenzung des Baufeldes durch einen Reptilienschutzzaun durchgeführt werden.

1.7.6 Private Grünfläche 'Ufer'

In der Fläche 'Ufer' sind die bestehenden Gewässerrandstrukturen mit ihrem Bewuchs (Ufer-Schilfröhricht, Gebüsche feuchter Standorte, Bäume; naturnaher

Uferrand; vgl. Bestandskarte des Umweltberichts) zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Neue bauliche Anlagen, Versiegelungen sowie Baustelleneinrichtungsflächen sind in der Fläche unzulässig.

Ausnahmsweise kann bei Vermeidung wasser- oder naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände ein Steg je Grundstück mit eigenem Zugang zum Gewässer zugelassen werden.

1.7.7 Sonstige Flächen im Mischgebiet

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und der Stellplätze als Garten auszubilden.

In der Fläche 'Vorgarten' sind Vegetationsflächen vorzusehen, deren Gesamtlänge parallel zur Gottlieb-Daimler-Straße in Summe mindestens die Hälfte der Länge der dortigen Grundstücksgrenze beträgt. Dabei angerechnet werden nur Vegetationsflächen mit einer Mindestgröße von 10 m².

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Dabei sind die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume gemäß dem jeweiligen Planzeichen fachgerecht zu erhalten bzw. anzupflanzen. Abweichungen von bis zu 3 m von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

Die Hauptdächer und die Dächer von Garagen und Carports mit 0° - 5° Grad Dachneigung von sind als Gründach mit mindestens 15 cm Substratstärke mit extensiver Dachbegrünung oder durchmischten Staudenstrukturen auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung generell ausgenommen sind untergeordnete technische Dachaufbauten, Dachfensterflächen, Verkehrsflächen sowie zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude.

1.7.8 Fläche 'Reptilienhabitat'

In der Fläche 'Reptilienhabitat' sind die festgesetzten Einzelbäume zu erhalten. Ihre sonstigen Flächen sind als Reptilienhabitat mit Sandtrockenrasen und Sandlinse mit Totholz aufzuwerten. Die Fläche ist so zu pflegen, dass offene Bodenstrukturen und stark besonnte Bereiche erhalten bleiben und nicht durch Sukzession verschwinden.

Bauliche Anlagen und Versiegelungen sind in der gesamten Fläche unzulässig.

1.7.9 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Grünerhalt'

In der Fläche 'Grünerhalt' sind die festgesetzten Einzelbäume zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Ihre sonstigen Flächen sind als ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte zu erhalten.

Bauliche Anlagen und Versiegelungen sind in der gesamten Fläche unzulässig.

1.7.10 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Garten'

Die private Grünfläche 'Garten' ist als Hausgarten festgesetzt und entsprechend auszubilden.

1.7.11 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Die anzupflanzenden oder ersetzenden Bäume müssen als standortgerechte mittel- oder großkronige Hochstamm-Laubbäume mit mind. 18 cm Stammumfang (StU), fachgerecht mit ausreichendem Wurzelraum angepflanzt werden. Die zu erhaltenden oder anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Fassaden und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Bei Doppelhäusern sind die Trau- und Firsthöhen sowie die Fassaden- und Dachmaterialität und -farbigkeit bei den beiden Doppelhaushälften aneinander anzugleichen.

Als Haupt-Fassadenfarbe sind nur Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 20 bis 85 zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung am Himmel (z.B. Skybeamer). Lichtwerbeanlagen sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auszuschalten.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im MI sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden. Offene Lagerflächen sowie die Anlage von Stein- oder Schottergärten sind unzulässig.

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz-oder Stahlgitter) zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

2.4 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören

und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

Die Anzahl der geeigneten Fahrradabstellplätze bei Wohnungen muss den regelmäßig zu erwartenden Bedarf abdecken (s. VwV Stellplätze zu § 37 Abs. 2 LBO).

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen

Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft "Nördliches Oberrhein-Tiefland" auf den Hardtebenen (LUBW 2023). Der Oberrheingraben ist an dieser Stelle mit quartären Sedimenten gefüllt, insbesondere mit Hochflutsand sowie Flugsand-sedimenten. Daraus entwickelten sich im UR "Gley" und "Braunerden-Gleye" bzw. "podsolige Braunerden mit Bändern aus Flugsand". Laut den Karten des LGRB befindet sich der UR im Siedlungsbereich und somit ohne exakten, bodenkundliche Daten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren 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.

Auf das Geologische Kartenwerk zur Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Bohrdaten (<http://www.lgrb-bw.de>) wird hingewiesen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung

(BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs. Das Gebiet ist jedoch mit einem Hinweis versehen, dass die Hochwassergefahrenkarte des Gebietes derzeit fortgeschrieben wird. Die Berechnungen wurden 2018 beauftragt (vgl. Online-Planauskunft UDO der Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg (LUBW), abgerufen am 07.12.2023).

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Energie und Klimaschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes BW (KlimaG BW) in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, hohen Dämmstandard, effiziente Kühltechnik und natürliche Belichtung und Belüftung, Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmerückgewinnung, Abwärmenutzung oder Nah-/Fernwärme empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", Abb. 23 (Fraunhofer ISE, Juni 2021) wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden. Die Lärmimmissionen von Wärmepumpen unterliegen den Vorgaben nach TA Lärm. Der evtl. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, ausgenommen schonender Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Gehölzrodungen sind außerdem § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung, ob der Aufstellung des Bebauungsplans artenschutzfachliche Konflikte entgegenstehen, wurden auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung Kartierungen durchgeführt. In vorliegendem Bericht unter B-8 "Fachbeitrag Artenschutz" werden die Ergebnisse der Kartierungen dokumentiert sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung für Arten besonderer Planungsrelevanz durchgeführt. Zusammenfassend bedingt die Lage der Baufelder Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die Arten Zauneidechse (*L. agilis*) sowie Dünen-Sandlaufkäfer (*C. hybrida*). Zur Vermeidung sowie zum Ausgleich der Konflikte werden Maßnahmen getroffen (Umweltbaubegleitung, Vergrämung sowie Abfang von Reptilien aus Baufeldern, Reptilienschutzzaun, Anlage einer Tabuzone an Reptilienhabitaten), nach deren Durchführung keine artenschutzrechtlichen Konflikte mehr verbleiben.

Bepflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen insbesondere in wenig versiegelten Bereichen Pflanzen aus regionaler Herkunft gewählt werden.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Lärmaktionsplanung

Für die Gemeinde Forst besteht ein Lärmaktionsplan, rechtskräftig seit 2021. Rechtsgrundlage und Auslöser der Kartierung ist die EU-Richtlinie 2002/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie), welche im Bundes - Immissionsschutzgesetz (§ 47a-f BImSchG) sowie in der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) in Deutsches Recht umgesetzt wurde. Anlass für die vorliegende Lärmaktionsplanung der 3. Runde ist die Veröffentlichung der Ergebnisse der Lärmkartierung 2017 für Hauptverkehrsstraßen¹ durch die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) am 19.12. 2018. Aus den Kartierungsergebnissen erwächst für die Städte und Gemeinden die Verpflichtung zur Aufstellung des Lärmaktionsplanes (§ 47d BImSchG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines "ruhigen Gebiets" gemäß der Lärmaktionsplanung. Als Maßnahme zur Lärmreduzierung ist bereits eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 40 km/h an verschiedenen Stellen der Gemeinde, unter anderem an der Hambrücker Straße südlich des Plangebiets.

Schallschutz DIN 4109

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz als Hinweise beigefügt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1: 2018-01 sowie die DIN 4109-2: 2018-01 (vgl. A5 der VwVTB).

Im Fachbeitrag Schall B-7 sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan	33
1. Anlass und Ziel der Planung	35
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	35
1.2 Verfahrensart	35
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	36
3.1 Landesentwicklungsplanung	36
3.2 Regionalplanung	36
3.3 Flächennutzungsplanung	37
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	37
4. Beschreibung des Plangebiets	38
4.1 Gelände	38
4.2 Katastrophenhochwasser	38
4.3 Mobilität	38
4.4 Technische Erschließung	39
4.5 Beschreibung der durchgeführten Erhebung	39
4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	40
5. Ziele der Planung	41
5.1 Grundzüge der Planung	41
5.2 Nutzungskonzept	42
5.3 Mobilität	42
5.4 Schallschutz	43
5.5 Grünordnung und Artenschutz	43
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	44
B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	47
1. Räumlicher Geltungsbereich	49

Teil B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der früher gewerblich genutzte Weindelsee wird inzwischen von Bebauung - insbesondere auch Wohnen - flankiert. Der Planbereich liegt im mehrfach geänderten Bebauungsplangebiet "Hohenrain-Hässlich-Reitfeld" und schließt die Planungslücke zwischen der Wohnbebauung am Weindelsee und den Gewerbeflächen an der Werner-von-Siemens-Straße. Er beinhaltet insbesondere ein Sondergebiet "Motel" und soll die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich neu ordnen. Im südöstlichen Bereich mit Motel wurden verschiedene begonnene Bebauungsplanänderungsverfahren nicht zur Satzung gebracht. Zwischenzeitlich ist eine Motelerweiterung vorgenommen worden, so dass der Bestand bauplanungs- und bauordnungsrechtlich gesichert werden soll. Zusätzlich sollen die noch nicht geplanten Flächen im nördlichen Anschluss des Motels entwickelt werden. In diesem Sinne bedarf der alte Bebauungsplan hier der Neuordnung, um Fehlentwicklungen u.a. auch bzgl. der Kubatur, Höhe, Baumasse und Bauweise zu vermeiden bzw. die Art der baulichen Nutzung neu zu bestimmen.

Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Hohenrain-Hässlich-Reitfeld" im Bereich Sondergebiet Hotel Forst mit der Bezeichnung "Weindelsee II" beschlossen. Es wird damit das Ziel verfolgt, den See städtebaulich aufzuwerten und gestalterisch in das Ortsbild einzubinden sowie eine attraktive Bebauung am See zu ermöglichen.

1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage im Gebiet des Bebauungsplans 'Hohenrain-Hässlich-Reitfeld' und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gleichwohl wird zwecks zweimaliger Einbeziehung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess auf die frühzeitige Beteiligung nicht verzichtet.

Die Voraussetzungen für das gewählte Verfahren liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, Natura-2000-Betriebe nicht betroffen sind, die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben durch die Planung nicht begründet wird und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gleichwohl sind die Umweltbelange Teil der Abwägung. Diese Inhalte werden aufgrund der Lage am Seeufer als Umweltbericht dem Bebauungsplan beigelegt. Ergänzend ist der Artenschutz und der Lärmschutz untersucht worden. Da im geplanten Baugebiet in Zusammenhang mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO die maximal zulässige Versiegelung reduziert wird, bedeutet die Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht in der Gesamtbetrachtung hinsichtlich der Biotoptypen und des Bodens eine ökologische Aufwertung, so dass die Wahl des beschleunigten Verfahrens insofern keine Ausgleichsreduktion (im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) mit sich bringt.

Durch die Wahl des beschleunigten Verfahrens entfällt die Notwendigkeit einer eigenen Änderung des Flächennutzungsplans, da dieser gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden kann, was ausschlaggebend für die Verfahrenswahl und insofern eine Verfahrenserleichterung ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,6 ha und die Flurstücke Nr. 6106, 6106/1, 6106/2, 6106/3, 6106/4, 6106/6, 7030, 1106/1, 1106/2, 1106/3, und 1106/6 ganz und das Flurstück Nummer 5944 (Gottlieb-Daimler-Straße) teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:1000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 (rechtsverbindlich seit 21.08.2002) ist die Gemeinde Forst in der Region Mittlerer Oberrhein dem Mittelbereich Bruchsal im Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim und in der Nähe des Verdichtungsraums Heidelberg-Mannheim zugeordnet.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003), ist die Gemeinde Forst in unmittelbarer Nähe zu der Entwicklungsachse Karls-

ruhe-Bruchsal-Heidelberg dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird als Gewässer (Weindelsee) und teilweise als Siedlungsfläche (Bestand) mit überwiegender gewerblicher Nutzung dargestellt. Der Geltungsbereich sowie die gesamte Gemeinde Forst liegt in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Durch das Plangebiet zieht sich eine Richtfunkstrecke von Südwest nach Nordost.

3.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß dem Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal wird der Geltungsbereich als Sonderfläche (S) Hotel, sowie als Grünfläche und auch als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des Mischgebietes im Wege der Berichtigung auf gemischte Baufläche angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans "Hohenrain-Häßlich-Reitfeld", rechtskräftig seit 02.05.1974. Für die betroffenen Flurstücke weist der Bebauungsplan teilweise ein Sondergebiet "Motel" sowie teilweise ein Gewerbegebiet aus. Ein kleiner Teilbereich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hohenrain-Hässlich-Reitfeld", Änderung für den Bereich "Weindelsee", rechtskräftig seit dem 19.09.2005. Für den betroffenen Bereich weist der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit Pflanzbindungen auf.

Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hohenrain-Häßlich-Reitfeld" entlang der Hambrücker Straße und im südwestlichen Bereich des Weindel-sees vom Dezember 2005, soll nun auch im südöstlichen Bereich ein Mischgebiet zur Entwicklung der Uferrandstreifen festgesetzt werden. Das Sondergebiet "Motel" im Bereich des Hotels Forst soll aufgegeben werden, da die erforderlichen Festsetzungen auch hier entsprechend der anderen bereits entwickelten Uferbereiche in einem Mischgebiet getroffen werden sollen.

Der neue Bebauungsplan ersetzt in den Überlagerungsbereichen die bestehenden Festsetzungen.

Westlich und nördlich grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hohenrain-Hässlich-Reitfeld", Änderung für den

Bereich Weindelsee, rechtskräftig seit 21.12.2005, der ein Mischgebiet ausweist. Im Osten und Süden grenzt ein Gewerbegebiet an, das bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 1974 festgesetzt war.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Gelände ist nahezu eben bzw. fällt zum See hin ab. Die Wasserhöhe schwankt entsprechend der Grundwasserhöhe und wird konzeptionell mit dem höchsten Wasserstand von 108,03 m ü. NN angegeben. Das ebene Gelände liegt mit 111,00 m ü. NN im nordöstlichen Bereich ca. 3 m über dem Wasserspiegel. Die Grundstücke an der Gottlieb-Daimler-Straße liegen auf ca. 110,00 m ü. NN und somit ca. 2 m über dem Wasserspiegel.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 11.12.2023), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 und HQextrem vorhanden.

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Gottlieb-Daimler-Straße erschlossen und bietet in Verlängerung Anschluss an die Bundesautobahn A 5 und Bundesstraße B 35 und damit eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Kronauer Allee befindet sich in fußläufiger Distanz eine Haltestelle des ÖPNV. Die Buslinien 125 und 129 fahren diese in regelmäßiger Taktung an.

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Innenbereichs. Über die vorhandenen Fußwege entlang der Gottlieb - Daimler - Straße ist das Gebiet fußläufig gut zu erreichen. Entlang der Hambrücker Straße im Süden verläuft ein Fußweg, der

auch für Fahrradfahrer freigegeben ist. Ein weiterer ausgewiesener Radweg besteht in der näheren Umgebung nicht.

4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist über die Gottlieb - Daimler - Straße vorhanden.

4.5 Beschreibung der durchgeführten Erhebung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es die planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation zu schaffen. Neben Regelungen über die Gebietstypologie, Baudichte und maßvolle Nachverdichtung soll auch die Gestaltung der Gebäude und die bauliche Nutzung geregelt werden.

Damit die Bevölkerung diesen Planungsweg von Beginn an begleiten kann, wurde im September - Oktober 2021 ein Fragebogen an alle Eigentümer im Geltungsbereich und an die östlich angrenzenden Nachbarn versendet. Von den angeschriebenen Eigentümern von 19 Flurstücken innerhalb des Untersuchungsgebiets, haben sich 4 Eigentümer rückgemeldet. Das ergibt damit einen aufgrund der wenigen Eigentümer statistisch nicht repräsentativen Rücklauf von 21%. Durch die Befragung soll zum einen die Aufmerksamkeit der Eigentümer darauf gerichtet werden, dass in diesem Bereich Planungen vorgenommen werden und zum anderen werden planungsrelevante Fragen aufgeworfen, um die konkreten Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen in den Planungsprozess einbinden zu können.

Zielstellung dieser Befragung war es, die derzeitige Wohn- und Gebäudesituation aus Sicht der Eigentümer zu erfassen und deren Vorstellungen über zukünftige Veränderungen im Bereich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen zu erfahren. Darüber hinaus wurden allgemeine Fragen zur Zufriedenheit gestellt und Verbesserungsvorschläge aus Sicht der Bewohner aufgenommen.

Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden im Folgenden kurz dokumentiert:

- ▶ Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist überwiegend Wohnnutzung vorzufinden, in der direkten Nachbarschaft haben Eigentümer eine gewerbliche Nutzung (Produktion, Lager, Büro) in Verbindung mit Wohnen angegeben.

- ▶ Die Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet ist gemischt (angegeben als ab 1979 erbaut). Der bauliche Zustand der Haupthäuser und Garagen wird durchschnittlich als sehr gut bewertet. Lediglich ein Gebäude wird als befriedigend bewertet und sollte somit durch allgemeine Modernisierungen aufgewertet werden.
- ▶ Generell haben manche der Befragten Interesse an Erweiterungen auf dem Grundstück. Dabei wurde v.a. der Neubau von Wohngebäuden auf vorhandenen Freiflächen genannt. Ebenso wurde ein Erweiterungswunsch der vorhandenen gewerblichen Nutzung durch eine Produktions- und Lagerhalle bzw. tageszeitlich geäußert.
- ▶ Die Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Gebietes wird durchschnittlich als zufrieden angesehen. Generell besitzen alle Kategorien eine sehr gute bis gute Bewertung. Die großräumige Verkehrsanbindung, die örtliche Straßenanbindung, die ÖPNV-Anbindung, die Aufenthaltsqualität im Gebiet sowie die Grundstückszuschnitt /-nutzbarkeit wurden mit gut bis befriedigend bewertet.
- ▶ Als vorhandene Konflikte wurden das Abstellen von LKWs auf den Gehwegen, der hohe LKW-Verkehr, die nicht ausreichende Beleuchtung, sowie der Gewerbe- und Verkehrslärm, die Belastung durch Luftschadstoffe, Gerüche und Staub angegeben. Ebenso wurde die gefährliche Verkehrssituation am Kreisel angesprochen (kein Zebrastreifen bzw. Ampel zu den Sportstätten) angesprochen.
- ▶ Als Verbesserungsvorschlag wurde die Schaffung von bienenfreundlicher Blumenwiesen und eine bessere Straßenanbindung zum Industriegebiet, nicht nur über die Gottlieb-Daimler-Straße, angegeben. Zudem wurde keine Einschränkung des Gewerbegebiet durch Wohnansiedlung als Wunsch geäußert.

Die Informationen aus den Fragebögen dienen u.a. als Orientierungshilfe für die Grundzüge der Planung. Konkrete Wünsche der Betroffenen werden im Folgenden zum Teil mit dargestellt und somit im Planungsprozess mit aufgenommen. Die geäußerten Wünsche wurden soweit möglich berücksichtigt.

4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.6.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Auf den Flurstücken 1106/3, 1106/7 und 6106/4 befindet sich das bestehende Hotel und seine Erweiterung mit den notwendigen Stellplatzflächen und Nebenanlagen. Auf der Seite zum Ufer hin besteht eine große Terrasse. Auf den Grundstücken 1106/2 und 1106/6 befindet sich Wohnbebauung. Das Grundstück 1106/1

liegt im Weindelsee. Im nördlichen Bereich besteht eine Ruderalfläche mit Bäumen, Sträuchern sowie Gehölzstrukturen.

4.6.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Nordwesten des Gebietes befindet sich der Weindelsee mit seinem Grünstreifen, welcher für Besucher nicht direkt zugänglich ist. An der Westufer des Weindelsees grenzt Wohnbebauung an.

Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich von einem Gewerbegebiet umschlossen. Südlich verläuft zudem die Gottlieb-Daimler-Straße, die als Erschließungsstraße genutzt wird.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung und Entwicklung einer Mischbebauung im Plangebiet geschaffen werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung den südöstlichen Uferrand des Weindelsees bzw. die Schließung der Uferrandbebauung am südlichen Uferrand neu zu definieren. Dabei ist die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln und eine unkontrollierte sowie unmaßstäbliche Bauentwicklung vorzubeugen.

Die bestehenden Nutzungen der Hotelanlage inkl. Erweiterung und der angrenzenden Wohnbebauung bauplanungsrechtlich sind im Bebauungsplan zu sichern. Darüber hinaus soll und eine Bebauung mit Einzelhäuser als Mischnutzung nördlich des Hotels zugelassen werden und eine Grünfläche im nördlichen Anschluss an die Bebauung entlang der Freiherr-von-Drais Straße dauerhaft sichergestellt werden. Damit soll die städtebauliche Qualität des Weindelsees aufgewertet werden.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Wohnbaufläche und Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung.
- ▶ Konfliktfreie Eingliederung der Planung in die umgebende Nutzungsstruktur und Berücksichtigung der bestehenden Vorgaben (Bestandsnutzungen) inkl. Lärmschutz.

- ▶ Ordnung der Erschließungs- und Stellplatzsituation.
- ▶ Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung im Gebiet.
- ▶ Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Dauerhafte Sicherung der Grünfläche im nördlichen Bereich sowie Schutz des Uferstreifens am See.

5.2 Nutzungskonzept

Am nördlichen Uferrand, nördlich der bereits bebauten Hotel-Erweiterung, ist eine aufgelockerte Bebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser) in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung am restlichen Uferrand geplant. Die Freiflächen orientieren sich jeweils zum Weindelsee. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung und der Flächen weiter nördlich erfolgt über die Erweiterung des an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden vorhandenen Wegs, der direkt an die Gottlieb-Daimler-Straße anschließt. Nördlich der geplanten Bebauung ist der Erhalt und die Aufwertung einer Grünfläche (Grünerhalt), die Entwicklung einer Fläche zum Schutz der Zauneidechsen (Reptilienhabitat) sowie die Anlage einer Grünfläche als Garten geplant. Entlang des Ufers ist ein grüner Uferrandstreifen zur Erhalt der Gewässerrandstrukturen vorgesehen. Die vorhandenen Nutzungen (Hotel mit Erweiterung, Wohnbebauung im Süden) inkl. den zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Außenflächen sollen erhalten bleiben und werden in ihrer bestehenden Form bauplanerisch gesichert.

5.3 Mobilität

5.3.1 Fliessender Verkehr

Die Hapterschließung erfolgt über die Gottlieb-Daimler-Straße. Die interne Erschließung und die Zufahrt der geplanten Gebäude im nördlichen Bereich ist über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebiets geregelt.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sollen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erbringen sein. Für das Hotel sind bereits die erforderlichen Stellplätze in

Form von Garagen und offenen Stellplätzen östlich des Hotelgebäudes vorhanden.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

5.3.4 Rad- und Fußweg

Über die vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsstraßen ist auch die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger gesichert.

5.3.5 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist über die Gottlieb-Daimler-Straße vorhanden. Im Baugebiet muss die Erschließung privat hergestellt und dauerhaft gepflegt werden.

5.4 Schallschutz

Zu den Fragen des Lärmschutzes liegt ein schalltechnisches Gutachten vor (B 7 Fachbeitrag Schall), auf das verwiesen wird.

In den folgenden Verfahrensschritten werden die Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung anhand der aktuellen Planung überprüft und nach Bedarf werden die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen ergänzt.

5.5 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet besteht teilweise aus bereits bebauten gemischten Nutzungen und versiegelten Flächen (im südlichen Bereich) und teilweise aus noch unversiegelte Restfläche (im nördlichen Bereich) innerhalb vorhandener Gewerbe- und Wohnnutzungen. Es besteht bereits seit den 70er Jahren Baurecht, so dass es sich um eine geplante Innerortsfläche handelt. Im Rahmen der Planung soll sichergestellt werden, dass der Grünordnung und dem Artenschutz ausreichend Rechnung getragen werden, vor allem im Hinblick auf den direkt angrenzenden Weindelsee. In diesem Sinne werden Regelungen bez. der maximal zulässigen Versiegelungsfläche sowie zur Durchgrünung des Gebietes (z.B. Pflanzgebote,

Gründächer, Grünflächen) festgesetzt. Zudem sollen Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung, Reptilienhabitatsfläche, Erhaltung einer baufreien Uferzone) sowie zum Schutz von Grundwasser (z.B. Festsetzung zu wasserdurchlässigen Materialien) getroffen werden.

Durch die Regelung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das Landschaftsbild längerfristig geschützt.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung, ob der Aufstellung des Bebauungsplans artenschutzfachliche Konflikte entgegenstehen, wurden auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung Kartierungen durchgeführt. Unter Teil B-8 "Fachbeitrag Artenschutz" werden die Ergebnisse der Kartierungen dokumentiert sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung für Arten besonderer Planungsrelevanz durchgeführt. Zusammenfassend bedingt die Lage der Baufelder Maßnahmen zum besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die Arten Zauneidechse (*L. agilis*) sowie Dünen-Sandlaufkäfer (*C. hybrida*). Zur Vermeidung sowie zum Ausgleich der Konflikte sind folgende Maßnahmen benannt (genauere Ausführung siehe unter B-8 Fachbeitrag Artenschutz):

- ▶ Umweltbaubegleitung
- ▶ Vergrämung sowie Abfang von Reptilien aus Baufeldern
- ▶ Reptilienschutzzaun
- ▶ Anlage einer Tabuzone an Reptilienhabitaten

Nach Durchführung dieser Maßnahmen kann von einer artenschutzrechtlich konfliktfreien Umsetzbarkeit der Planung ausgegangen werden.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen wird zur Offenlage ergänzt.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans "Hohenrain - Hässlich - Reitfeld" - Bereich Weindelsee II (s. Teil B-1 Kapitel 2) überein.

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper und Werbeanlagen in die Umgebung Wert gelegt. Geregelt werden zudem die Fassaden- und Dachgestaltung, Einfriedungen und die Stellplatzverpflichtung.

Die Begründung der einzelnen örtlichen Bauvorschriften wird zur Offenlage ergänzt.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Mischgebiet (MI)	10.450
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünerhalt"	835
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reptilienhabitat"	285
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehrecht"	20
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten"	190
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ufer"	1.300
Wasserfläche	2.890
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	155
Summe	16.125

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Gestaltungsplan

Teil B - 7 Fachbeitrag Schall

Teil B - 8 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Verfahrensablauf und -vermerke zur 7. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften “Hohenrain-Hässlich-Reitfeld” - Bereich Weindelsee II -

1 Aufstellungsbeschluss

- | | | |
|-----|--|----|
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am |
| 1.2 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am |

2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- | | | |
|-----|--|------------|
| 2.1 | Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | am |
| 2.2 | Ortsübliche Bekanntmachung | am |
| 2.3 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | vom
bis |
| 2.4 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | vom
bis |

3 Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- | | | |
|-----|--|------------|
| 3.1 | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am |
| 3.2 | Ortsübliche Bekanntmachung | am |
| 3.3 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis |
| 3.4 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | vom
bis |

4 Satzungsbeschluss

- | | | |
|-----|---|----|
| 4.1 | Abwägungsentscheidung | am |
| 4.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB | am |
| 4.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am |

5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

- | | | |
|-----|--|----|
| 5.1 | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am |
|-----|--|----|

Satzung zur 7. Änderung des Bebauungsplans sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Hohenrain-Häßlich-Reitfeld” - Bereich Weindelsee II -

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom die 7. Änderung des Bebauungsplans “Hohenrain - Häßlich - Reitfeld” - Bereich Weindelsee II sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Gestaltungsplan
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Die 7. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Hohenrain - Hässlich - Reitfeld" - Bereich Weindelsee II ersetzt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Hohenrain-Hässig-Reitfeld" und seiner Änderungen im Plangebiet.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Forst

Forst, den

Bernd Killinger, Bürgermeister