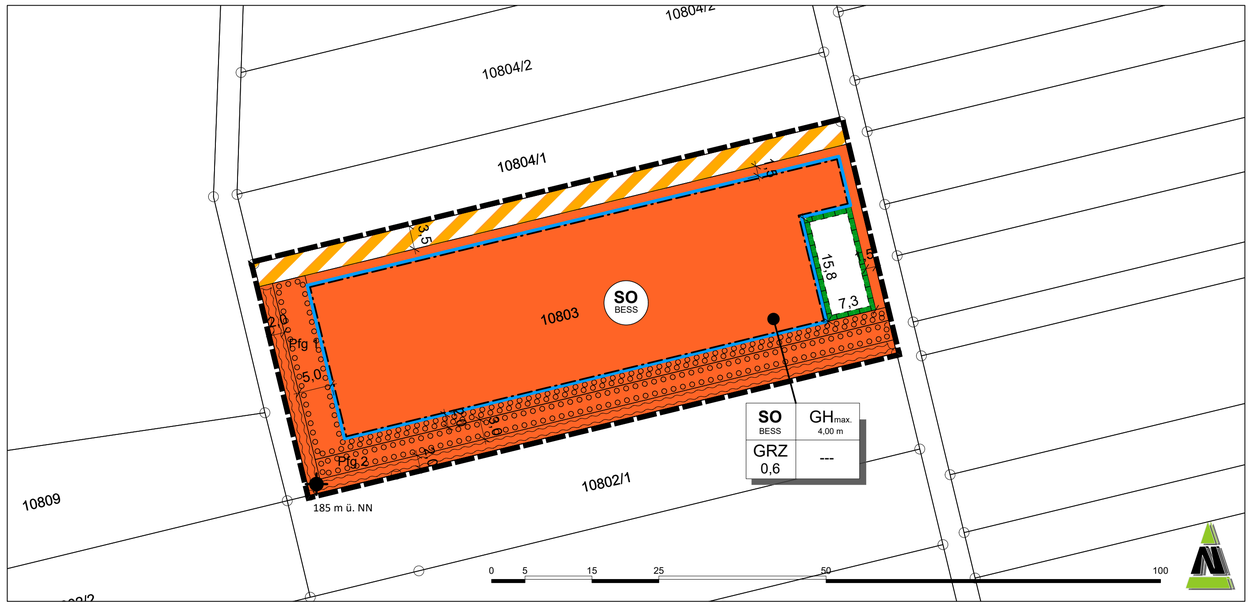
Bebauungsplan "Forchenäcker, 1. Teiländerung"

Stadt Lauffen am Neckar

Teil A: Planzeichnung



Bebauungsplan "Forchenäcker" (rechtskräftig)



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO BESS — Sonstiges Sondergebiet hier: Großbatteriespeicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ **0,8** — Grundflächenzahl

$GH_{max.}$ **4,0 m** — maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Wirtschaftsweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Hochwasserschutz

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pfg 1/2 - flächiges Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

185 m ü. NN — Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Sport- und Spielfläche
Änderungsbereich der 1. Teiländerung

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Sport- und Spielfläche
Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pfg 1 - flächiges Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs der 1. Teiländerung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2 und 17 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46).

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (Klimagesetz Baden-Württemberg - KlimaG BW) vom 7. Februar 2023 (GBl. 2023, 26), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie Titel und §§ 15a, 27a bis 27g, 28a bis 29f und 34a, 34b neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lauffen a. N. hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans "Forchenäcker, 1. Teiländerung" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Lauffen a. N. ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Lauffen a. N., den

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Rat der Stadt Lauffen a. N. hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am __.__.____ durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Lauffen a. N. ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Stadt Lauffen a. N. hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom __.__.____ mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Forchenäcker, 1. Teiländerung" wurde in der öffentlichen Sitzung am __.__.____ vom Rat der Stadt Lauffen a. N. als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans "Forchenäcker, 1. Teiländerung" wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Lauffen a. N., den

.....
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am __.__.____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Lauffen a. N. ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Lauffen a. N., den

.....
Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO-BESS)
Zweckbestimmung: Großbatteriespeicher (BESS) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
siehe Planzeichnung

Zulässig sind Großbatteriespeicher mit den für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen, Abstellflächen für Container, Zufahrten, Wartungsflächen, Löschwasserbehälter sowie Schallschutzwände oder Schallschutzwälle und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 4,00 m.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im Sonstigen Sondergebiet auf **0,6** festgesetzt.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
GH = 4,00 m
Für einzelne Nebenanlagen (Kameramasten und Beleuchtungsmasten) kann ebenfalls eine maximale Höhe von 8,00 m zugelassen werden.
Die Höhe baulicher Anlagen wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Punkt (Oberkante baulicher Anlage) und der in der Planzeichnung eingetragenen Kennzeichnung als unterem Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen. Der untere Bezugspunkt entspricht dabei der Geländehöhe 185 m über NN an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
siehe Planzeichnung

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zaunanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung

Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: "Wirtschaftsweg", festgesetzt.

6. Hochwasserschutzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB)
siehe Planzeichnung

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Hochwasserschutzanlagen ist ein Erdwall zur Starkregenvorsorge und zum Schutz vor Oberflächenabfluss herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Erdwall ist mit einer Mindesthöhe von 1,00 m über dem angebundenen natürlichen Gelände entlang der südlichen bzw. westlichen Geltungsbereichsgrenze auszuführen. Die Böschungsneigung darf das Verhältnis von 1:2 nicht überschreiten.
Die Festsetzungsfläche ist von jeglicher Bebauung, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen sowie Materialablagerungen freizuhalten, um die Schutzfunktion nicht zu beeinträchtigen.
Zur bautechnischen und erosionssicheren Stabilisierung ist der Erdwall flächendeckend zu begrünen (z.B. durch eine standortgerechte, tiefwurzelnde Rasenmischung oder ingenieurbiologische Sicherungsmaßnahmen). Eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen oder Bäumen, die die Standsicherheit des Wallkerns gefährden könnten, ist unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe Planzeichnung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind insgesamt drei Eidechsenzellen anzulegen.
Es hat eine fachlich begleitete Entwertung des Geltungsbereiches und eine Lenkung der Tiere zu den Eidechsenzellen hin zu erfolgen. Dies hat durch abschnittsweises, sehr bodennahes Zurückschneiden der Vegetation und Aufrechterhaltung dieses sehr deckungsarmen Zustands durch fortwährende Pflege sowie Beseitigung wertvoller Kleinstrukturen zu erfolgen.
Die Erstpflege muss außerhalb der Reproduktionszeit (diese liegt zwischen Anfang Mai und Anfang Juli) erfolgen. Die Arbeiten dürfen nur bei temperaturen erfolgen, die den aktiven Tieren die Flucht ermöglichen.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
siehe Planzeichnung

Innerhalb der als Pfg 1 festgesetzten Fläche sind Magerwiesen zu entwickeln. Gleiches gilt für die nicht versiegelten Flächen innerhalb des SO-BESS, für die keine weiteren spezifischen grünordnerischen Festsetzungen getroffen sind. Die Herstellung und Entwicklung der Magerwiesen ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung fachlich zu begleiten. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring regelmäßig zu überprüfen. Sofern die Entwicklungsziele nicht erreicht werden oder sich Defizite zeigen, sind geeignete Nachsteuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu zählen insbesondere das Aufbringen von Heumulch sowie die Ansaat von gebietseigenem Regiosaatgut geeigneter Herkunft.

Innerhalb der als Pfg 2 festgesetzten Fläche sind geeignete, gebietsheimische Gehölzarten mit der regionalen Herkunft "Süddeutsches Hügel- und Bergland" (Herkunftsgebiet 7) nach dem Leitfaden "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" anzupflanzen. Nachfolgende Pflanzliste wird beispielhaft aufgeführt, ist jedoch nicht abschließend:

Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Gewöhnliche Esche (Fraxinus exelsior)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Salweide (Salix caprea)
- Speierling (Sorbus domestica)

Pflanzliste Sträucher (Beispiele)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hasel (Corylus avellana)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards gemäß der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V., Bonn) an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: 3xv, StU 16-18 cm
- Heister: 2 xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr, ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise

Umgang mit Boden / Bodenbeschaffenheit

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die bodenschutzrechtlichen Anforderungen und die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere DIN 18915, DIN 19639 sowie die DIN 19731, zu beachten.

Bodenverdichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen und Fahrtrassen sind so anzuordnen und auszuführen, dass Beeinträchti-gungen der Bodenfunktionen möglichst vermieden werden. Ausgehobener Oberboden ist getrennt zu lagern, gegen Beeinträchtigungen zu schützen und möglichst am Entnahmeort wieder zu verwenden.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. 8. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zufahrten und Zuwegungen sowie eventuell vorgesehene Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Einfriedungen

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist bei Einfriedungen ein Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante der Einfriedung und dem Erdreich) von 0,15 m vorzusehen.

Ebenso sollte ein Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden. Für Einfriedungen sollte dieser mindestens 1 m betragen, für Anpflanzungen mindestens 1,5 m.

Benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden.

Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.

Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.

Tierschützende Maßnahmen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes sollten verschiedene tierschützende Maßnahmen vorgenommen werden.
Hinsichtlich Außenbeleuchtungskonzepte zum Schutz von nachtaktiven Tieren oder Insekten wird auf die Publikationen des "Projektes Sternenpark Schwäbische Alb" des „BfN" sowie des "Biosphärenreservates Rhön" verwiesen.

Zur Vermeidung von Falleneffekten, insbesondere für Kleintiere, sollten engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen Verwendung finden. Informationen hierzu sind bspw. in der „Veröffentlichung Artenschutz am Haus: Informationsblatt sonstige Tierfallen im Siedlungsbereich" zu finden. Innerhalb des Plangebiets sollte die Anbringung von Nisthilfen für Vögel oder künstlichen Quartieren für Fledermäuse geprüft und wenn möglich umgesetzt werden.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Kampfmittelprüfung

Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine Gefahrenverdachtsforschung auf dem Plangebiet durchzuführen, um eine mögliche Kampfmittelbelastung zu identifizieren.

Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Löschwasseranlagen

Der erforderliche Versorgungsdruck richtet sich nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Löschwasseranlagen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter einzubauen sind.

Schutz des Grundwassers

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unerwartet Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich der Unteren Wasserbehörde beim zuständigen Landratsamt / Bürgermeisteramt anzuzeigen. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen sind auch im Zuge von Bauarbeiten (z. B. Betanken von Baumaschinen, Lagerung von Kraftstoffen) die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Starkregen- und Hochwasservorsorge

Im Jahr 2021 wurde für die Stadt Lauffen a. N. ein kommunales Starkregenrisikomanagement gemäß dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW erarbeitet.

Dieses geht von drei unterschiedlichen Niederschlagsszenarien aus. Für das Stadtgebiet von Lauffen a. N. werden dabei folgende Niederschlagsmengen zugrunde gelegt:

- Für ein seltenes Niederschlagsereignis (alle 30 Jahre) 39 mm/h
- Für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (alle 100 Jahre) 50 mm/h
- Für ein extremes Niederschlagsereignis (alle 1000 Jahre) 128 mm/h

Für den Geltungsbereich ist festzuhalten, dass ein Teil der Fläche im Falle eines außergewöhnlichen Niederschlagsereignisses eine Überflutungstiefe von 0,1 - 0,5 m aufweist. Insbesondere der Wirtschaftsweg im Norden der Fläche würde in einem solchen Fall überflutet werden.

Da das Gelände in Richtung Norden und Osten abfällt, würde im Falle eines Starkregenereignisses das Wasser mit einer Fließgeschwindigkeit von bis zu maximal 1 m/s aus Richtung Süden bzw. Westen in das bzw. durch das Plangebiet fließen.

Entsprechende Objektschutzmaßnahmen zur Absicherung der Batteriecontainer sowie der Nebenanlagen sind daher vorzusehen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl.2025 I Nr. 189).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung 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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

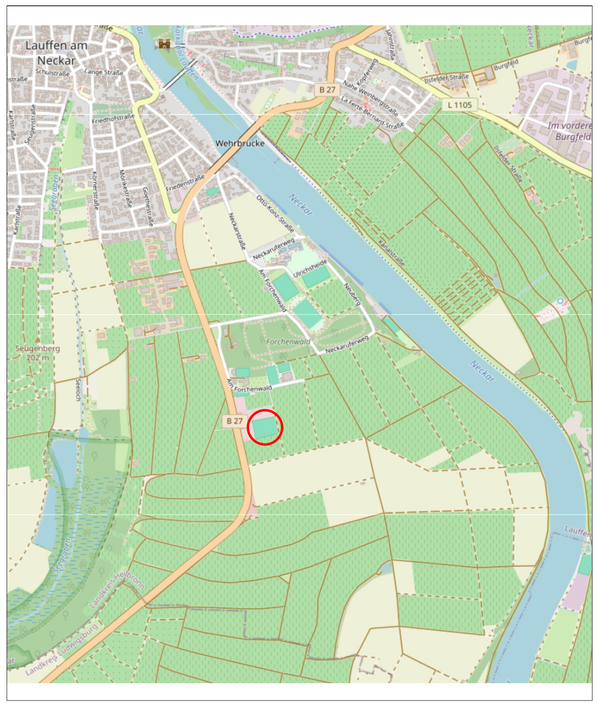
Land:

Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §37a neu gefasst und §140a aufgehoben durch Artikel1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr.71).

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

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500 / 1 : 1000	LAUF-ÄND-FORCH-25-055	770 x 788 mm

Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Förmliche Auslegung	10.09.2026	M.Sc. Nicolas Mohrbach

Stadt Lauffen am Neckar

Bebauungsplan
"Forchenäcker, 1. Teiländerung"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25 I 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com