

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                                                                                                                                                                                                                                                         | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                               | Beschluss               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1  | <b>Regierungspräsi-</b><br><b>dium Stuttgart</b><br><b>- Landesamt für</b><br><b>Denkmalpflege -</b><br><b>Referat 84.2</b><br><b>- Inventarisierung,</b><br><b>Planungsbera-</b><br><b>tung, Archivierung</b><br><b>und Grabungscon-</b><br><b>trolling -</b><br><b>03.03.2026</b> | <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> | <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht und den Umgang mit archäologischen Funden und Befunden gemäß §§ 20 und 27 DSchG ist bereits in den Planunterlagen unter Punkt 10.1 enthalten. Der Anregung wird somit entsprochen.</p> | <p>Berücksichtigung</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                                                                                    | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beschluss     |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|    |                                                                                                                | Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 2  | <b>Führungs- und Einsatzstab<br/>- Sachbereich Verkehr -<br/>Polizeipräsidium<br/>Offenburg<br/>06.03.2026</b> | <p>Seitens des Polizeipräsidiums Offenburg besteht zu dem B-Plan lediglich folgender Hinweis:</p> <p>Mit dem Vorhaben ist, trotz Anwohnerbeschränkung, eine verkehrliche Belebung der Hochstraße verbunden. Durch die schmalen „Flaschenhälse“ an beiden Zufahrtsbereichen der Hochstraße wird die Wahrscheinlichkeit für Begegnungsverkehre somit erhöht. Dies kann ggf. kurzzeitige Verkehrsbehinderungen bzw. Rangiervorgänge nach sich ziehen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochene verkehrliche Situation im Bereich der Hochstraße sowie die bestehenden Engstellen in den Zufahrtsbereichen sind der Stadt bekannt. Die mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen verkehrlichen Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung ist hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung gesichert.</p> <p>Die angesprochene Engstelle im Einmündungsbereich der Hochstraße zur Burgheimer Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind die durch die Planung ausgelösten unmittelbaren Auswirkungen zu bewältigen. Darüberhinausgehende mögliche Entwicklungen im Quartier oder weitere künftige Bauvorhaben sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Unabhängig davon wird eine mögliche Verbesserung der Situation im Einmündungsbereich der Hochstraße zur Burgheimer Straße weiterhin geprüft. Eine</p> | Kenntnisnahme |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                                      | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beschluss     |
|----|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|    |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Aufweitung des Lichtraumprofils an der Engstelle könnte insbesondere den Begegnungsverkehr verbessern und einen positiven Beitrag zur verkehrlichen Situation leisten, unter anderem durch eine erleichterte beidseitige Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Eine Umsetzung dieser Maßnahme ist jedoch von weiteren Voraussetzungen, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Flächenverfügbarkeit, der Bereitstellung von Haushaltsmitteln sowie eines entsprechenden politischen Beschlusses abhängig.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahme ist für die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklung nicht erforderlich.</p> |               |
| 3  | <b>Verband Region<br/>Südlicher<br/>Oberrhein<br/>06.03.2026</b> | <p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,2 ha, wird nach § 13a BauGB aufgestellt und sieht im Wesentlichen die Nachverdichtung um weitere Wohngebäude im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets WA innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers vor. Die städtebaulich geordnete Nachverdichtung im Bestand wird begrüßt.</p> <p>Aufgrund des demografischen Wandels wird die Nachfrage kleinerer Wohnungen für ältere Menschen immer größer. Aber auch für jüngere Menschen können kleine Wohneinheiten im Rahmen ihrer Berufswahl oder auf dem Weg in die Selbstständigkeit sehr interessant sein. So sollte die</p> | <p>Der Bebauungsplan regelt die zulässige Anzahl der Wohneinheiten sowie die städtebauliche Kubatur der Gebäude. Diese Festsetzungen waren Gegenstand intensiver Abstimmungen im Rahmen des Planungsverfahrens und dienen der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die konkrete Aufteilung der Wohnungen hinsichtlich ihrer Größe und ihres Zuschnitts ist hingegen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. In der Praxis werden größeren Familienwohnungen regelmäßig mehr Stellplätze zugeordnet als kleineren Wohnungen für Ein- oder Zwei-Personen-</p>                                                       | Zurückweisung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschluss |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |             | <p>Errichtung kleinerer und am besten barrierefreier Wohnungen unterstützt werden. Die erforderlichen Stellplätze unter Ziffer 4.1 der ÖBV sollten folglich an die Wohnungsgröße angepasst werden, so dass für eine kleine Ein-Personen-Wohnung auch nur ein Stellplatz errichtet werden muss.</p> <p>Die Stadt Lahr hat Zugang zum Online-Portal Raum+ der von uns beauftragten Siedlungsflächenpotenzialermittlung (<a href="https://raum-plus.online/de/rvso/plattform">https://raum-plus.online/de/rvso/plattform</a>). Um die dort ermittelten Daten aktuell zu halten, sollten die Flächen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens entsprechend angepasst werden.</p> <p>Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind jedoch erst dann zu löschen, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p> | <p>Haushalte. Maßgeblich ist hierbei jedoch ausschließlich die insgesamt nachzuweisende Anzahl der Stellplätze.</p> <p>Der Anregung hinsichtlich einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels kleinere Wohnungen wird nicht entsprochen. Für das Plangebiet wurde ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Hintergrund ist, dass der gesetzliche Stellplatzschlüssel gemäß § 37 Abs. 1 LBO von einem Stellplatz je Wohneinheit im Stadtgebiet von Lahr in verschiedenen Wohngebieten erfahrungsgemäß nicht ausreichend ist und dies regelmäßig zu einem erhöhten Parkdruck im öffentlichen Straßenraum führt.</p> <p>Im vorliegenden Plangebiet bestehen aufgrund der bestehenden Erschließungssituation sowie der eingeschränkten Straßenraumbreiten keine Möglichkeiten zur Aufnahme parkender Fahrzeuge im öffentlichen Raum. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und zur Sicherung einer geordneten Erschließung wird daher an dem erhöhten Stellplatzschlüssel festgehalten. Gleichzeitig stellt der gewählte Schlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit bereits einen moderaten Ansatz dar, der sowohl den Mobilitätsbedürfnissen kleinerer Haushalte als</p> |           |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                   | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beschluss     |
|----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|    |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | auch den örtlichen Rahmenbedingungen Rechnung trägt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| 4  | <b>Badenova<br/>Wärmeplus<br/>11.03.2026</b>  | Zum B-Planverfahren Hochstraße haben wir folgende Anmerkungen. Aufgrund der Lage ist ein Fernwärmeausbau dort nicht vorgesehen. Die Verwaltung sollte überlegen, im Rahmen eines Energiekonzeptes eine „zentrale“ Versorgung vor Ort zu überprüfen.                                                                                  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist ein Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz nicht vorgesehen. Die Wärmeversorgung ist im vorliegenden Konzept gebäudeweise durch jeweils eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant. Die Energieversorgung erfolgt ergänzend über Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie in Teilbereichen der Fassaden. Der zusätzlich erforderliche Energiebedarf wird über Netzstrom gedeckt. Mit dem vorgesehenen Energiekonzept wird eine zeitgemäße und energieeffiziente Wärmeversorgung unter Nutzung erneuerbarer Energien gewährleistet. | Kenntnisnahme |
| 5  | <b>Badenova Netze<br/>GmbH<br/>17.03.2026</b> | <p><i>1. Einwendung:</i><br/>Keine</p> <p><i>2. Rechtsgrundlage:</i><br/>Entfällt</p> <p><i>3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):</i><br/>Entfällt</p> <p><i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beschluss                                    |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|    |             | <p>Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</i></p> <p>Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgas- und Trinkwasserversorgungsleitungen der Badenova Netze GmbH. Diese dürfen in Ihrem Betrieb nicht gestört, überbaut oder überpflanzt werden. Planauskunft erhalten Sie über die Internetplanauskunft planSERVICE der regioDATA GmbH oder über deren Hotline unter Rufnummer 07621 91943-400.</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.</p> <p>Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird</p> | <p>Eine Erdgasversorgung ist im vorliegenden Energiekonzept derzeit nicht vorgesehen. Die Wärmeversorgung ist gebäudeweise durch jeweils eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant. Die Energieversorgung erfolgt ergänzend über Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie in Teilbereichen der Fassaden. Der zusätzlich erforderliche Energiebedarf wird über das Stromnetz gedeckt.</p> <p>Die Hinweise zu den bestehenden Erdgas- und Trinkwasserversorgungsleitungen, zu den Anforderungen an Hausanschlüsse sowie zur Löschwasserversorgung wurden zur Beachtung an den Investor sowie an die Stabstelle Vorbeugender Brandschutz weitergeleitet. Die bestehenden Leitungen sind im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen und dürfen in ihrem Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze. Die Hinweise zur Löschwassermenge und zum Objektschutz werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                           | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beschluss        |
|----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |                                                       | <p>gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Badenova Netze GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Badenova Netze GmbH, den Bestimmungen der NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
| 6  | <p><b>Telekom Deutschland GmbH</b><br/>20.03.2026</p> | <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Darunter befinden sich auch alte, empfindliche Papierisolierte Kupferkabel. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.</p> <p>Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen befinden sich im Bereich der bestehenden Hochstraße. Im Bereich der geplanten Erweiterung der Hochstraße befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationsleitungen. Der übermittelte Lageplan sowie die Hinweise zum Umgang mit den bestehenden Leitungen, insbesondere zu den empfindlichen papierisolierten Kupferkabeln, wurden zur Beachtung an den Bauherren bzw. den Investor weitergeleitet. Die Telekom</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                                                              | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                   | Beschluss                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                          | Wir haben Ihre Anfrage auch an unser Team für Neubaugebiete weitergeleitet. Dies wird bei Bedarf eine separate Stellungnahme zusenden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | wird bei Bedarf im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung beteiligt.                                                                                       |                                                                |
| 6  | Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau<br>Referat 91<br>RP Freiburg<br>20.03.2026 | <p><b>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p><b>1.1. Geologie</b><br/>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Löss" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p><b>1.2. Geochemie</b><br/>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p><b>1.3. Bodenkunde</b><br/>Da im Rahmen des Planungsvorhabens ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, liegen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der frei zugänglichen Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten keine</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                    | Beschluss               |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|    |             | <p>Informationen zu den Bodenverhältnissen vor. Soweit innerhalb des Plangebiets unversiegelte Böden betroffen sind, sollte berücksichtigt werden, dass diese trotz möglicher anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen.</p> <p>Für Eingriffe in unversiegelte Böden ist daher gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 2 LBodSchAG auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen.</p> <p><b>2. Angewandte Geologie</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><b>2.1. Ingenieurgeologie</b></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> | <p>Die geotechnischen Hinweise zu möglichen Auffüllungen, zum saisonalen Schwinden und Quellen des Verwitterungsbodens sowie zu empfohlenen</p> | <p>Berücksichtigung</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                | Beschluss                                 |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|    |             | <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der 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.</p> <p><i>2.2. Hydrogeologie</i><br/>           Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p><i>2.3. Geothermie</i><br/>           Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.</p> | <p>objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wurden in den Planunterlagen unter Punkt 10.8 „Geotechnik“ ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stellungnahme der Verwaltung                                                                              | Beschluss                                 |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|    |             | <p>Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p><b>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</b><br/>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>3. Landesbergdirektion</b><br/><b>3.1. Bergbau</b><br/>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b><br/>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet<br/>Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                             | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beschluss        |
|----|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |                                         | Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
| 7  | NABU –<br>Ortsgruppe Lahr<br>25.03.2026 | <p>Aus unserer Sicht werden mit den in den Festsetzungen gemäß Ziffern 8 bis 10 des Bebauungsplans verankerten Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz die umweltschützenden Anforderungen ganz überwiegend im erforderlichen Umfang berücksichtigt.</p> <p>In den nachfolgend aufgeführten Punkten besteht jedoch aus unserer Sicht noch die Erfordernis zur Konkretisierung von Festsetzungen.</p> <p><b>Zu den Festsetzungen gem. Ziffer 8.: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</b></p> <p>Die Flächen für die Maßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sind im Nutzungsplan nicht dargestellt. Diese Flächen werden im Text der Festsetzungen 8.1.1 und 8.1.2 zwar beschrieben, jedoch bleibt die konkrete räumliche Zuordnung (Bodenbezug) unbestimmt:</p> <p>Zitat Ziffer 8.1.1: „Zur Sicherung und Entwicklung der artenschutzrechtlich erforderlichen Lebensstätten sind an den Bäumen der angrenzenden Grünflächen Nistkästen zu installieren.“</p> <p>Zitat Ziffer 8.1.2.: „Für den Verlust der Habitatbäume im Eingriffsgebiet sollten daher insgesamt 10 Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden</p> | <p>Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde im städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung zur Umsetzung der allgemeinen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Durchführung der ökologischen Baubegleitung, des Risikomanagements und des Monitorings aufgenommen. Dadurch ist die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen rechtlich gesichert.</p> <p>Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück umgesetzt. In der Begründung wurde unter Punkt 3.8 ein Plan zur Verortung der CEF-Maßnahmen ergänzt. Der betreffende Grundstückseigentümer verpflichtet sich vertraglich, die Umsetzung</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beschluss            |
|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|    |             | <p>innerhalb eines Umkreises von 100 m um das Eingriffsgebiet aufgehängt werden.“</p> <p>Gemäß der textlichen Darstellung liegen die Maßnahmenflächen gem. Ziffer 8.1.2 zum erheblichen Teil außerhalb des Geltungsbereichs, die Maßnahmenfläche gem. Ziffer 8.1.1 je nach Lesart ebenfalls. Mit einem Bezugsraum außerhalb des Geltungsbereichs fehlt die rechtliche Verbindlichkeit zur Durchführung der Maßnahme, die konkrete räumliche Zuordnung (Bodenbezug) bleibt unbestimmt. Das vermindert die Umsetzungswahrscheinlichkeit.</p> <p>Soweit die Maßnahmenumsetzung nicht im vollen Umfang im Geltungsbereich möglich ist, sollten zur räumlichen Konkretisierung der außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzenden Maßnahmen zumindest die Flur-/ Grundstücke genannt werden.</p> <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) nach Festsetzungs-Ziffer 8.1 gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Durchführung vor Baubeginn erfolgen muss.</p> <p><b>Zu den Festsetzungen gem. Ziffer 9: Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b></p> <p>Zitat Ziffer 9.1 Erhalt von Bäumen: „Die im Nutzungsplan durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume sind ... zu erhalten. Zum Schutz</p> | <p>der CEF-Maßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden und die hierfür erforderlichen Rechte einzuräumen. Die Verantwortung für die fachgerechte Herstellung, Unterhaltung, Kontrolle sowie die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahmen liegt bei der Projektträgerin.</p> <p>Die Installation der vorgesehenen Fledermauskästen sowie die Installation von Nistkästen für die in Höhlen und Nischen brütenden Vogelarten ist bereits erfolgt. Die entsprechende Umsetzungsdokumentationen liegen der Stadt vor. Damit ist sichergestellt, dass die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten umgesetzt sind.</p> <p>Die Durchführung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen sind somit gewährleistet. Der Anregung wird insofern entsprochen.</p> <p>Ziel der Festsetzung ist ausdrücklich der dauerhafte Erhalt der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume. Die Verpflichtung zum Schutz der Bäume während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen bleibt hiervon unberührt. Die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Regelung</p> | <p>Zurückweisung</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Beschluss |
|----|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |             | <p>... sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen. Kann ein Baum nicht mehr erhalten werden, so ist er in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen entsprechenden mittel- oder großkronigen einheimischen und standortgerechten Laubbaum ...zu ersetzen.“</p> <p>Mit der Formulierung - „kann ein Baum nicht mehr erhalten werden, so ist er ... zu ersetzen“</p> <p>– wird die Schwelle zur Beseitigung von missliebigen Bäumen stark abgesenkt.</p> <p>Solche permissiven Formulierungen mit einfacher Ersatzpflanzungspflicht senken die Hemmschwelle zur Beschädigung bzw. Fällung und führen zu einem schleichenden Verlust bestehender Bäume, deren ökologische Funktionen durch Neupflanzungen kurz- bis mittelfristig nicht kompensiert werden kann. Wir schlagen vor:</p> <p>a) Die Entfernung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung zum Erhalt festgesetzter Bäume bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung bzw. Anzeige bei der zuständigen Behörde. Der Antrag ist unter Angabe von Standort, Art, Stammumfang, Begründung zu stellen. Die Genehmigung wird mit Auflagen, insbesondere zur Ersatzpflanzung verbunden.</p> <p>Für jeden entfernten Baum mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm ist je angefangene 50 cm Stammumfang ein weiterer Baum gleicher Qualität zu pflanzen.</p> | <p>zur Ersatzpflanzung dient ausschließlich der Sicherstellung einer Kompensation für den Fall, dass ein Baum trotz Schutzmaßnahmen beispielsweise aufgrund von Krankheit, mangelnder Verkehrssicherheit oder unvorhersehbarer Schäden nicht erhalten werden kann. Hierdurch wird keine erleichterte Beseitigungsmöglichkeit geschaffen. Darüber hinaus gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die einschlägigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen.</p> <p>Von der vorgeschlagenen ergänzenden Regelung zur Genehmigungspflicht sowie zu erweiterten Ersatzpflanzungen wird abgesehen. Der dauerhafte Schutz einzelner Bäume richtet sich nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG BW). Eine darüberhinausgehende Genehmigungspflicht für die Beseitigung von Bäumen könnte nur durch den Erlass einer eigenständigen Baumschutzsatzung begründet werden, die hauptsächlich über größere zusammenhängende räumliche Bereiche (Stadtgebiet, Stadtteile) erlassen wird. Vor diesem Hintergrund werden die bestehenden gesetzlichen Regelungen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans als ausreichend erachtet.</p> |           |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Beschluss                                    |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|    |             | <p><b>Zu 9.8 Dachbegrünung:</b><br/>Hinsichtlich der Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung begrüßen wir die Festsetzung, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen sind.</p> <p><b>Zu 10.2.1 Vermeidung der Schädigung von Fortpflanzungsstätten (Wimperfledermaus):</b><br/>Ein für die Wimperfledermaus durchfliegbare Dunkelkorridor in Form einer von West nach Ost verlaufenden Verbundachse soll mit Leitstrukturen (Sträucher, Bäume) ausgestattet und unbeleuchtet sein.<br/>Dieser aus zwei Gehölzreihen bestehender Korridor ist weder im Nutzungsplan noch im Gestaltungsplan zu erkennen. Aufgrund dieser räumlichen Unbestimmtheit wird es nur schwer möglich sein, die Umsetzung dieser artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahme zu überprüfen. Wir schlagen vor, zumindest im Gestaltungsplan durch eine Pfeildarstellung die Lage des Korridors darzustellen.</p> <p>Wir bitten freundlich um eine weitere Beteiligung im Verfahren.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Der Dunkelkorridor bzw. die beiden vorgesehenen Dunkelkorridore sind bereits unter Punkt 10.2.1 der Hinweise näher beschrieben. Die Planung sieht drei Gebäude mit jeweils über 10 m breiten Freiräumen zwischen den Baukörpern vor. Diese Freiräume sollen weitgehend unbeleuchtet bleiben, damit sie von Fledermäusen als Flugkorridore bzw. Dunkelkorridore genutzt werden können.<br/>Für den Fall, dass eine Beleuchtung der Feuerwehrezufahrt erforderlich wird, ist vorgesehen, ausschließlich Pollerleuchten mit Bewegungsmeldern und warmem Licht (<math>\leq 1800</math> K) einzusetzen. Auch die Beleuchtung der Einfahrt soll möglichst außerhalb der Korridore angeordnet werden, um Beeinträchtigungen der Fledermausflugrouten zu minimieren.<br/>Die Grünflächen zwischen den Gebäuden werden mit lückenlosen Leitstrukturen aus Hecken und ergänzenden Gehölzen ausgestattet. Innerhalb der Korridore sind mindestens 2 m hohe Hecken in zwei Reihen mit einem dazwischenliegenden ca. 1,5 bis</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                                               | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Beschluss                                    |
|----|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>2 m breiten Durchflugbereich vorgesehen. Zusätzlich wird im Bereich der Einfahrt durch weitere Pflanzungen eine entsprechende Leitstruktur geschaffen. Zur schnellen Wirksamkeit der Maßnahmen wird die Verwendung von großem Pflanzgut (1,5 bis 2 m Höhe, Ballenware) empfohlen.</p> <p>Zur besseren Nachvollziehbarkeit und räumlichen Zuordnung wurden die entsprechenden Freiräume bzw. Korridore ergänzend im Gestaltungsplan durch eine Pfeildarstellung kenntlich gemacht. Der Anregung wird somit entsprochen</p> |                                              |
| 8  | LRA Ortenaukreis<br>- Vermessung<br>und<br>Flurneuordnung -<br>02.04.2026 | <p><u>untere Vermessungsbehörde:</u><br/>Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Wir bitten Sie lediglich, die Flurstückbezeichnungen (Flurstücknummern) auch im zeichnerischen Plan noch zu ergänzen bzw. darauf zu achten, dass diese nicht durch Ihre Signatur überdeckt wird.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan HOCHSTRASSE mit einer „Umlegung gemäß §§ 45ff BauGB“ verwirklicht werden, empfehlen wir, auf Grund der Flurstücks- und Eigentumsstruktur im Gebiet, eine frühzeitige Einleitung eines Umlegungsverfahrens. Damit können Bebauungsplan und Umlegungsverfahren, welche eng miteinander verzahnt sind, weitgehend parallel bearbeitet werden. Bei</p> | <p>Die Flurstücksnummern wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt bzw. die Darstellung entsprechend angepasst, sodass eine eindeutige Lesbarkeit gewährleistet ist.</p> <p>Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen, da sich die für die Umsetzung relevanten Grundstücke bereits im Eigentum der jeweiligen Bauherren bzw. Vorhabenträger befinden. Die Umsetzung der Planung kann daher auf Grundlage der</p>                                                 | <p>Berücksichtigung</p> <p>Zurückweisung</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                              | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beschluss                                    |
|----|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|    |                                                          | <p>Fragen zum Umlegungsverfahren können wir die Stadt Lahr gerne beraten und unterstützen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u><br/>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>bestehenden Grundstücksverhältnisse erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kenntnisnahme                                |
| 9  | LRA Ortenaukreis<br>-Amt für Umweltschutz-<br>02.04.2026 | <p>Natura 2000<br/>In ca. 600 m Entfernung zum Geltungsbereich liegt in westlicher Richtung eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Schwarzwald Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“ (Nr. 7713341). Bei dieser Teilfläche handelt es sich um die bekannte Wochenstube der Wimperfledermaus im Lahrer Bergfriedhof. Weitere Teilflächen dieses FFH-Gebiets befinden sich in östlicher und südöstlicher Richtung in einer Entfernung von jeweils ca. 800 m. Es wurden Unterlagen für die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (<i>FrInaT</i>, 30.10.2025) vorgelegt.</p> <p>Aufgrund der Entfernung sind die Teilflächen des FFH-Gebiets nicht unmittelbar betroffen. Jedoch wird in der Verordnung des FFH-Gebiets für die Wimperfledermaus das Erhaltungsziel „Erhaltung des räumlichen Verbunds von Quartieren und Jagdhabitaten ohne Gefahrenquellen sowie von <b>funktionsfähigen Flugrouten</b> entlang von Leitlinien“ genannt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde eine Nutzung des Geltungsbereichs durch</p> | <p>Die Belange des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 wurden bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung geprüft. Die entsprechenden Unterlagen wurden vorgelegt.</p> <p>Zur Sicherung der Funktion als Flugroute für die Wimperfledermaus sind die vorgesehenen Dunkelkorridore unter Punkt 10.2.1 der Hinweise detailliert beschrieben. Die Planung sieht drei Gebäude mit jeweils mehr als 10 m breiten Freiräumen zwischen den Baukörpern vor. Diese Bereiche bleiben weitgehend unbeleuchtet und können von Fledermäusen als</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beschluss        |
|----|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |             | <p>Wimperfledermäuse als Flugroute nachgewiesen. Es findet ein Transfer zwischen den Teilgebieten des FFH-Gebiets statt.</p> <p>Um eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungsziels zu vermeiden, sind daher die in Kapitel 6.2.2. genannten Maßnahmen (Erhaltung eines durchfliegbaren Dunkelkorridors von mindestens 5 m i.V.m. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) durchzuführen. Die konkrete Planung des Dunkelkorridors für die Wimperfledermaus hat in enger Abstimmung mit einer fachkundigen Person für Fledermäuse zu erfolgen. Darüber hinaus ist ein Risikomanagement wie in Kapitel 6.3 beschrieben über einen Zeitraum von drei Jahren durchzuführen. Die Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jährlich vorzulegen. Die naturschutzfachliche Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergab, dass bei Durchführung der o.g. Schadensbegrenzungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten sind.</p> <p>Bei zukünftigen Erweiterungen des Bebauungsplans oder anderen Projekten ist die mögliche Summationswirkung zu berücksichtigen.</p> <p>Artenschutz</p> <p>In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros GÖG vom Oktober 2025 sowie des Fachgutachtens Fledermäuse des Büros <i>FriNaT</i> vom 30.10.2025 sind die Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vor kommenden artenschutzrechtlich relevanten</p> | <p>Flugkorridore genutzt werden. Die Grünflächen werden mit durchgehenden Leitstrukturen aus Hecken und ergänzenden Gehölzen ausgestattet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und räumlichen Zuordnung wurden die Korridore ergänzend im Gestaltungsplan durch eine Pfeildarstellung kenntlich gemacht. Diese Maßnahme ist über den städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.</p> <p>Den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Sicherung und Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wird entsprochen. Die CEF-Maßnahmen zur Installation von Fledermauskästen und Nistkästen</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschluss |
|----|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |             | <p>Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden Fledermausarten, insbesondere die Zwerg- und Wimperfledermaus, festgestellt. Die in Kapitel 6.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG, Oktober 2025) genannte Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung ist zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten durchzuführen.</p> <p>Darüber hinaus ist die in Kapitel 6.2.1 des Fachbeitrags Fledermäuse (<i>FrInaT</i>, 30.10.2025) genannte Vermeidungsmaßnahme (Kontrolle potentieller Quartiere vor der Fällung) durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwergfledermäusen, höhlenbrütenden Vogelarten wie Star, Kohl- und Blaumeise sowie Transferrouen von Wimperfledermäusen verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist die in Kapitel 6.2 (GÖG, Oktober 2025) dargestellte CEF-Maßnahme C1 (Installation von Nistkästen) zum Schutz der festgestellten Vogelarten vorgezogen umzusetzen und im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Darüber hinaus sind die in Kapitel 6.2.2 und 6.2.3 (<i>FrInaT</i>, 30.10.2025) dargestellten CEF-Maßnahmen (Erhaltung eines mindestens 5 m breiten Dunkelkorridors / Ersatzquartiere Zwergfledermaus) zum Schutz der festgestellten</p> | <p>für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sind im Bebauungsplan unter den Ziffern 8.1.1 und 8.1.2 festgesetzt. Ergänzend wurde im städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung zur Umsetzung sämtlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Durchführung der ökologischen Baubegleitung, des Risikomanagements und des Monitorings aufgenommen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen ist dadurch rechtlich gesichert.</p> <p>Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden auf einem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück umgesetzt. Der betreffende Grundstückseigentümer verpflichtet sich vertraglich, die Umsetzung der Maßnahmen zu dulden und die hierfür erforderlichen Rechte einzuräumen. Die Verantwortung für die fachgerechte Herstellung, Unterhaltung, Kontrolle und dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahmen liegt bei der Projektträgerin.</p> <p>Die Installation der vorgesehenen Fledermauskästen sowie die Installation von Nistkästen für die in Höhlen und Nischen brütenden Vogelarten ist bereits erfolgt. Die entsprechende Umsetzungsdokumentationen liegen der Stadt vor und wurden</p> |           |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beschluss        |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |             | <p>Fledermausarten vorgezogen umzusetzen und im Bebauungsplan festzusetzen.<br/>Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt.<br/>Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.<br/>Der Erfolg der CEF-Maßnahmen zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von drei Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sofern die Nistkästen für die Vogelarten im ersten Monitoring-Jahr bereits besetzt sind, kann das Monitoring für die Vogelarten eingestellt werden.<br/>Die Standorte der Nistkästen (Fledermäuse und Vogelarten) sind nachzureichen. Die konkrete Planung des Dunkelkorridors für die Wimperfledermaus hat in enger Abstimmung mit einer fachkundigen Person für Fledermäuse zu erfolgen.</p> <p>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung<br/>Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.<br/>Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> | <p>an das Landratsamt weitergeleitet. Damit ist sichergestellt, dass die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten umgesetzt sind. Die Durchführung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen sind somit gewährleistet.</p> <p>Der Anregung zur Dachbegrünung wird bereits entsprochen. Unter Ziffer 9.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist geregelt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Dachbegrünung ist entsprechend den Festsetzungen mit</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beschluss     |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|    |             | <p>Hinweis Vermeidung Vogelschlag</p> <p>Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, &amp; Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.</p> <p>Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone &gt; 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und &gt; 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad &lt; 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht</p> | <p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu kombinieren.</p> <p>Die Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag werden zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung von Fassaden- und Glasflächen ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Gleichwohl wurde zur Sensibilisierung für dieses Thema unter Ziffer 10.2.5 des Bebauungsplans ein Hinweis zur vogelschutzgerechten Gestaltung größerer Glasflächen und sonstiger transparenter Bauteile aufgenommen. Darin wird empfohlen, diese nach dem Stand der Technik auszuführen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen erfolgt darüber hinaus im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung und Bauausführung.</p> | Kenntnisnahme |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschluss               |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|    |             | <p>ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<a href="http://www.vogelschutzwarten.de/glasflug.htm">http://www.vogelschutzwarten.de/glasflug.htm</a>), Schweizerische Vogelwarte (<a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch">https://vogelglas.vogelwarte.ch</a>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<a href="https://wua-wien.at/natur-schutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen">https://wua-wien.at/natur-schutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen</a>).</p> <p>Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (<a href="http://vogelwarte.ch">vogelwarte.ch</a>, 2022).</p> <p>Hinweis Beleuchtung<br/>Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind</p> | <p>Der Anregung hinsichtlich einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung wird bereits entsprochen. Unter Ziffer 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist geregelt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche Lampen mit gerichteter und abgeschirmter Beleuchtung zulässig sind. Ergänzend werden im Bereich der Dunkelkorridore besondere Anforderungen an die Beleuchtung berücksichtigt, um Beeinträchtigungen der Fledermausflugrouten zu vermeiden.</p> | <p>Berücksichtigung</p> |

# Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                                            | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beschluss        |
|----|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |                                                                        | <p>unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leit-faden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).</p> <p>Ergebnis<br/>Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, CEF- sowie Schadensbegrenzungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken.</p>                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
| 10 | LRA Ortenaukreis<br>- Eigenbetrieb<br>Abfallwirtschaft -<br>02.04.2026 | <p>Ergänzend zu den in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter <b>Ziffer 10.5 Erdaushub</b> auf Seite 10 gemachten Ausführungen weisen wir auf folgendes hin:</p> <p><u>Bodenaushub</u><br/>Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. <b>Dies</b></p> | Die Hinweise zum sparsamen Umgang mit Boden, zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie zum Erdmassenausgleich wurden berücksichtigt. Die Hinweise unter Ziffer 10.5 „Erdaushub“ wurden entsprechend ergänzt und an die aktuelle Rechtslage angepasst. Bereits im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Bodenaushub soweit möglich innerhalb des Plangebiets zu verwerten und überschüssiger Bodenaushub zu vermeiden ist. | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beschluss               |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|    |             | <p><b>soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen.</b></p> <p>Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.</p> <p><b>Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist daher mit dem Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.</b></p> <p>Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.</p> <p>Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Dies kann durch die</p> | <p>Die konkrete Prüfung eines Erdmassenausgleichs sowie die Verwertung oder Entsorgung gegebenenfalls überschüssiger Erdmassen sind Gegenstand der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung sowie der Bauausführung.</p> <p>Die seit dem 01. Januar 2024 geltenden Vorgaben der Deponieverordnung wurden ebenfalls in dem Hinweis unter Ziffer 10.5 ergänzt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen der Bauleitplanung das Ziel verfolgt wird, die Menge überschüssigen Bodenaushubs auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.</p> | <p>Berücksichtigung</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Beschluss        |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |             | <p>Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.</p> <p>Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.</p> <p><b>Zu Ziffer 10.6 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelben Säcke</b> wird wie folgt ergänzt:<br/>Da die Erschließung über die vorhandene Hochstraße erfolgt, muss diese auch in dem Bereich, der erweitert wird, mit einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbar und befahrbar sein. Abbiegeradien und Schleppkurven müssen für 3 – achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) dimensioniert sein.</p> | <p>Die Hinweise zur Erreichbarkeit und Befahrbarkeit der Hochstraße für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge werden berücksichtigt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Hochstraße, über welche bereits heute die Abfallentsorgung erfolgt. Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplans an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle entlang der öffentlichen Erschließungsstraße.</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                                                                      | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beschluss        |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 11 | LRA Ortenaukreis<br>- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -<br>20.04.2026 und<br>21.05.2026 | <p><u>Stellungnahme vom 20.04.2026</u><br/> <b>Der mit Schreiben vom 26. Februar 2026 übersandte Bebauungsplan findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I Abwasserentsorgung / Oberflächen-entwässerung, genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.</b></p> <p><b>Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</b><br/> <b>I.</b><br/> <b>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</b><br/> <b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><b>1.1 Art der Vorgabe</b><br/>         Wie den Antragsunterlagen entnommen werden kann, soll eine Bebauung mit drei Wohngebäuden (in der Summe 30 Wohneinheiten) sowie in einem späteren Schritt im westlichen Bereich eine Nachverdichtung in ähnlicher Bauart realisiert werden.<br/>         Innerhalb des Geltungsbereiches sollen abfluss-reduzierende Maßnahmen, wie extensive Dachbegrünung, Einsatz von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen berücksichtigt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn möglich, Vorort versickert werden. Entsprechend unserer Aktenlage erfolgt die Entwässerung im</p> | <p>Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der hydraulischen und stofflichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das öffentliche Kanalnetz sowie auf die Entlastungssituation am Regenüberlauf RÜ 4 wurden aufgegriffen und einer vertieften fachtechnischen Prüfung unterzogen. Hierzu wurde die Stellungnahme an die zuständige Abteilung Tiefbau weitergeleitet und das mit der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans beauftragte Ingenieurbüro BIT Ingenieure AG um eine ergänzende fachliche Bewertung gebeten.</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Beschluss |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |             | <p>öffentlichen Bereich im Mischsystem mit Entlastung über den RÜ 4 über den Gewerbekanal in die Schutter.</p> <p><b>Zur hydraulischen Situation ist der Begründung (Ziffer 5.6) zu entnehmen, dass das vorhandene Kanalsystem im öffentlichen Bereich „hydraulisch ausgelastet und bereichs-weise überlastet ist“ und somit ein direkter Anschluss ohne Abflussdrosselung weiterer Flächen nicht möglich sei. Weiter wird aufgeführt, dass im Baugebiet „schlechte Bodenverhältnisse“ zu erwarten sind und damit für eine Versickerung auf dem Baugrund ein Bodenaustausch notwendig wäre.</b></p> <p>Mit Verweis auf die Ausführungen zur Ziffer 10.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit den Ausführungen zu Ziffer 6 der Örtlichen Bauvorschriften, ist eine Konkretisierung und Klarstellung der tatsächlichen Entwässerungskonzeption zwingend erforderlich. Insbesondere sind hier, um Fehlinterpretationen und Missverständnisse zu vermeiden sowie aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten, die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung <b>konkret</b> im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs.1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren. Insgesamt ist festzuhalten, dass den Antragsunterlagen weder zur hydraulischen Situation noch zur Schmutzfrachtsituation an der nachfolgenden Entlastungsanlage über den Gewerbekanal in die „Schutter“</p> | <p>Im Rahmen der Stellungnahme der BIT Ingenieure AG vom 08.05.2026 wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundlage des aktuellen Bestands- und Prognosemodells des Generalentwässerungsplans sowie der Schmutzfrachtberechnung untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass im Bereich Hochstraße / Burgheimer Straße auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung keine unzulässige hydraulische Überlastung der Kanäle zu erwarten ist. Für den maßgebenden Bemessungsregen wurde eine Kanalauslastung von unter 100 % ermittelt. Eine Verschlechterung des Entwässerungskomforts für die Unterlieger ist demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Auch hinsichtlich der Schmutzfracht- und Entlastungssituation am Regenüberlauf RÜ 4 Klostermattenweg ergaben die Untersuchungen lediglich geringfügige Auswirkungen infolge der geplanten Bebauung. Die Berechnungen bestätigen, dass aufgrund der geringen Größe des Plangebiets keine nennenswerten Änderungen der Entlastungskennwerte zu erwarten sind. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass der Regenüberlauf RÜ 4 unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan bereits im Bestand sanierungsbedürftig ist. Die hierfür erforderlichen</p> |           |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Beschluss |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |             | <p><b>konkrete</b> Angaben zu entnehmen sind. Eine abschließende Beurteilung der tat-sächlichen Entwässerungssituation ist uns deshalb nicht möglich.</p> <p>Die hydraulische und stoffliche Situation im öffentlichen Bereich darf durch das Vorhaben nicht nachteilig verändert werden. In wie weit die geplanten Maßnahmen hierzu ausreichend sind oder umsetzbar sind, kann unsererseits nicht beurteilt werden.</p> <p><b>Unter der Voraussetzung, dass sich durch die beabsichtigte Erschließungsmaßnahme keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entlastungssituation / Schmutzaustrag an der vorhandenen Regenentlastungsanlage RÜ 4 sowie auf die hydraulische Situation im öffentlichen Bereich ergeben, kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.</b></p> <p>Wir gehen davon aus, dass eine solche Überprüfung vorab durchgeführt und ggf. weitere Maßgaben zur Abfluss- und ggf. Frachtreduzierung formuliert und im Zuge der Erschließung umgesetzt werden.</p> | <p>Optimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Generalentwässerungsplans und der Mischwasserkonzeption untersucht und weiterentwickelt.</p> <p>Die Hinweise zur Klarstellung der Entwässerungskonzeption wurden berücksichtigt. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans enthalten bereits Maßnahmen zur Abflussreduzierung und Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere durch extensive Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Beläge sowie die Prüfung einer Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Die konkrete Umsetzung der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der fachtechnischen Vorgaben.</p> <p>Auf Grundlage der ergänzenden fachlichen Nachweise hat das LRA, Amt für Wasserwirtschaft mit Stellungnahme vom 21.05.2026 mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Einwände bestehen, sofern die vorgesehenen Maßnahmen zur Entwässerung und Abflussreduzierung umgesetzt werden. Die Zustimmung zum Bebauungsplan wurde daraufhin erteilt.</p> |           |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschluss        |
|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |             | <p><b>1.2 Rechtsgrundlagen</b><br/> § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB<br/> §§ 10, 55, 60 Abs. 3 Satz 1 WHG<br/> §§ 48, 93 WGVO des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999</p> <p><b>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b><br/> Keine</p> <p><b>1.4 Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan</b><br/> Der Generalentwässerungsplan bzw. die wasserrechtliche Erlaubnis für die Gesamteinleitungen aus der Misch- und Trennsystementwässerung des Kernstadtbereiches Lahr war bis zum 31.12.2023 befristet. Eine Vergabe und Beauftragung für die Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes ist zwischenzeitlich erfolgt. In diesem Zusammenhang verweisen wir u.a. auf die letzte gemeinsame Besprechung mit Herrn Peters und Vertretern der Abt. Tiefbau vom 23.01.2026 bei der Stadt Lahr.<br/> Mit Verweis auf den aktuellen Austausch mit dem beauftragten Büro BIT Ingenieure AG Freiburg (Frau Kenk) bzgl. aktueller Berechnungsergebnisse im Rahmen des Generalentwässerungsplanes und der Schmutzfrachtberechnung sowie den zugesandten Informationen der Lindschult Ingenieurgesellschaft mbH Baden-Baden (Frau Prša)</p> | <p>Die Anregung, den aktuellen Erkenntnisstand aus der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans sowie der Schmutzfrachtberechnung in die Beurteilung einzubeziehen, wurde aufgegriffen. Die zuständige Abteilung Tiefbau sowie das mit der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans beauftragte Ingenieurbüro BIT Ingenieure AG wurden beteiligt und um eine fachliche Bewertung gebeten.<br/> Die Ergebnisse dieser Untersuchungen bestätigen, dass durch die geplante Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf die hydraulische Situation des öffentlichen Kanalnetzes sowie auf die Entlastungssituation des Regenüberlaufs RÜ 4 zu erwarten sind. Die Voraussetzungen für</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschluss     |
|----|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|    |             | <p>durch die Stadt Lahr, Abt. Tiefbau (Herrn Richter und Herrn Banholzer) empfehlen wir dringend, den tatsächlichen Sachverhalt bzw. Erkenntnisstand zusammenfassend zu bewerten. Ziel dieser Bewertung sollte sein, dass eine Aussage zur tatsächlichen Entwässerungssituation im öffentlichen Bereich getroffen werden kann.</p> <p><b>Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise stehen wir für ein gemeinsames Gespräch gerne zur Verfügung.</b></p> <p>Vorsorglich möchten wir noch auf die Ausführungen zu Ziffer 6 „Niederschlagswasser“ der örtlichen Bauvorschriften hinweisen. Um Missverständnisse und Fehlinterpretationen zu vermeiden, empfehlen wir dringend diese zu überarbeiten und auf die wesentlichen Eckdaten der tatsächlichen Entwässerungskonzeption zu reduzieren.</p> | <p>eine Zustimmung zum Bebauungsplan sind damit erfüllt.</p> <p>Die Fortschreibung des Generalentwässerungsplans und die Erarbeitung der wasserrechtlichen Nachweise erfolgen unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und werden im weiteren Verfahren fortgeführt.</p> <p>Die Regelungen dienen der Konkretisierung der Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung und Grundstücksentwässerung im Plangebiet. Aufgrund der örtlichen Entwässerungssituation sowie der Anforderungen an den Überflutungs- und Rückstauschutz wird die ausführliche Darstellung als sachgerecht erachtet. Sie soll sicherstellen, dass die für die spätere Genehmigungs- und Ausführungsplanung relevanten Rahmenbedingungen frühzeitig bekannt sind und bei der Planung berücksichtigt werden. Eine Überarbeitung oder Kürzung der Regelungen wird daher nicht als erforderlich angesehen.</p> | Zurückweisung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                     | Beschluss        |
|----|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |             | <p><b>II. Altlasten</b><br/>Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.</p> <p>Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p>„Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.“</p> <p><b>III.</b><br/>Hinsichtlich der Themen „<b>Oberirdische Gewässer</b>“, „<b>Grundwasserschutz</b>“, „<b>Wasserversorgung</b>“ und „<b>Bodenschutz</b>“ sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p><b>Hinweis</b><br/>Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.<br/>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis</p> | Der Hinweis zu möglichen Bodenverunreinigungen wurde bereits unter Punkt 10.7 in die Planunterlagen aufgenommen. | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beschluss            |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|    |             | <p>der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p> <p>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Stellungnahme vom 21.05.2026</u><br/> <b>die mit Schreiben vom 11. Mai 2026 übersandten Bebauungsplanunterlagen finden in dieser Form unsere Zustimmung.</b><br/> <b>Zu o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</b><br/> <b>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</b><br/> <b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan</b><br/>         Wie den Antragsunterlagen entnommen werden kann, soll eine Bebauung mit drei Wohngebäuden (in der Summe 30 Wohneinheiten) sowie in einem späteren Schritt im westlichen Bereich eine Nachverdichtung in ähnlicher Bauart realisiert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen abflussreduzierende Maßnahmen, wie extensive Dachbegrünung, Einsatz von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen berücksichtigt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn möglich, vor Ort versickert werden. Entsprechend unserer Aktenlage erfolgt die Entwässerung im öffentlichen Bereich im Mischsystem mit Entlastung über den RÜ 4 über den Gewerbekanal in die Schutter. Zur hydraulischen und stofflichen Situation wurden zwischenzeitlich ergänzende</p> | <p>Die Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis zum Bebauungsplan sowie die Bestätigung, dass die Belange der Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung durch die Planung nicht nachteilig berührt werden, werden zur Kenntnis genommen. Die Machbarkeit des Projekts hinsichtlich dieses Fachbelangs, der nicht negativ berührt wird ist damit gegeben.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stellungnahme der Verwaltung | Beschluss |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------|
|    |             | <p>Unterlagen vorgelegt. Dem Erläuterungsbericht „Stellungnahme Entwässerung“ der BIT Ingenieure AG vom 08.05.2026 ist zu entnehmen, dass die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die hydraulische Situation im öffentlichen Kanalnetz sowie auf die Entlastungssituation am RÜ 4 untersucht wurden.</p> <p>Die hydraulischen Berechnungen auf Grundlage des Bestands- und Prognosemodells aus dem aktuell in Aufstellung befindlichen Generalentwässerungsplan (GEP) zeigen, dass im Bereich Hochstraße / Burgheimer Straße auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung keine unzulässige hydraulische Überlastung der Kanäle zu erwarten ist. Für den maßgebenden Bemessungsregen (T = 3 Jahre) wurde eine Auslastung der Kanäle von unter 100 % ermittelt. Eine Verschlechterung des Entwässerungskomforts für Unterlieger wird laut dem Gutachten nicht erwartet.</p> <p>Weiterhin wurden die Auswirkungen auf die Schmutzfracht- und Entlastungssituation am RÜ 4 Klostermattenweg untersucht. Die aktuellen Berechnungen zeigen, dass sich aufgrund der geringen Größe des Plangebiets <b>lediglich geringfügige Änderungen der Entlastungswerte</b> ergeben. Der kritische Mischwasserabfluss (Q<sub>krit</sub>) wird am RÜ 4 bereits im Bestand unterschritten. Das Gutachten weist jedoch darauf hin, dass das RÜ 4 Klostermattenweg bereits im Bestand nicht mehr den Stand der Technik erfüllt und im Rahmen der laufenden Mischwasserkonzeption des</p> |                              |           |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stellungnahme der Verwaltung                                      | Beschluss            |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------|
|    |             | <p>GEP Kernstadt Lahr dementsprechend weitergehende Maßnahmen zur Optimierung der Entlastungssituation entwickelt und geprüft werden.</p> <p><b>Fachtechnische Beurteilung</b><br/>           Unter Berücksichtigung des vorgelegten hydraulischen und stofflichen Nachweises bestehen aus unserer Sicht gegen den Bebauungsplan keine weiteren Einwände, sofern die dargestellten Maßnahmen zur Entwässerung und Abflussreduzierung im Zuge der Erschließung umgesetzt werden. Hierbei gehen wir davon aus, dass die Optimierungsmaßnahmen am RÜ4 im Zuge des aktuellen GEP's geplant - und zeitnah umgesetzt werden.</p> <p><b>Hinweis</b><br/>           Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG" des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.<br/>           Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.<br/>           Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>Die fachtechnische Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                 | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beschluss        |
|----|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 12 | E-Werk Netze<br>GmbH & Co. KG<br>24.04.2026 | <p>Aufgrund der vorgesehenen Anzahl von insgesamt 48 Wohneinheiten ist die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorstation erforderlich. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der zunehmenden Elektromobilität. Zur Sicherstellung einer zukunftsfähigen und leistungsfähigen Stromversorgung des Baugebietes ist zudem eine umfangreiche Kabelverlegung notwendig.</p> <p>Für die Errichtung der Transformatorstation wird eine Fläche von ca. 6,5 × 7,0 m innerhalb des Baugebietes oder im näheren Umfeld benötigt.</p> <p>Wir bitten darum, uns auch weiterhin am Planungsverfahren zu beteiligen.</p> | <p>Die Hinweise zur erforderlichen Errichtung einer zusätzlichen Transformatorstation wurden zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergeleitet. Die der Stellungnahme zugrunde gelegte Anzahl von insgesamt 48 Wohneinheiten berücksichtigt neben dem konkret geplanten Bauvorhaben mit 30 Wohneinheiten auch eine perspektivisch mögliche Nachverdichtung im westlichen Bereich des Plangebiets mit weiteren 18 Wohneinheiten. Diese Nachverdichtung ist derzeit noch nicht Bestandteil der konkreten Umsetzungsplanung, wurde jedoch im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan geschaffene Entwicklungsmöglichkeit des Plangebiets berücksichtigt. Die Abstimmungen zwischen dem Investor und dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen hinsichtlich der Lage und Ausgestaltung der Transformatorstation sowie der notwendigen Leitungsinfrastruktur werden bereits geführt. Die für die Stromversorgung des Plangebiets erforderlichen Anlagen werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Eine Festsetzung der Transformatorstation im Bebauungsplan ist hierfür nicht erforderlich.</p> <p>Die weitere Beteiligung des Versorgungsträgers im Rahmen der Umsetzung der Planung wird sichergestellt.</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten | Stellungnahme der Verwaltung | Beschluss |
|----|-------------|---------------------------|------------------------------|-----------|
|----|-------------|---------------------------|------------------------------|-----------|

Die Verwaltung bittet, die Stellungnahmen zu den während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zu beschließen.

Dipl.-Ing. Stefan Löhr  
Amtsleiter

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                          | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Beschluss     |
|----|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1  | <b>Bürger 1</b><br><b>06.03.2026</b> | <p>Die Anregung wurde zu Protokoll genommen.</p> <p>Anwohner fordert, wie bereits in der Stellungnahme der Bürgerinitiative Lebenswerte Hochstraße vom August 2025 genannt, einen Sicht- und Lärmschutz zur neugeplanten Einfahrtsstraße zur Tiefgarage, da Schlaf- und Wohnräume ihres Gebäudes sowie die Terrassen Richtung Westen ausgerichtet sind. Somit besteht zu der Einfahrtsstraße nur ein Abstand von ca. 4 m auf einer Länge von ca. 35 m. Es sollte durch den Investor ein geschlossener Zaun bis zu einer Höhe von 2 m als Sichtschutz errichten werden. Auf Grund des Pflegeaufwandes ist eine Hecke nicht gewünscht.</p> | <p>Die Anregung zur Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzes entlang der geplanten Tiefgaragenzufahrt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Errichtung eines entsprechenden Sichtschutzes ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich möglich. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen oder zur Umsetzung eines bestimmten Sichtschutzes besteht jedoch nicht. Die örtlichen Bauvorschriften regeln lediglich die grundsätzliche Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen.</p> <p>Nach Angaben des Investors ist entlang der Tiefgaragenzufahrt die Errichtung eines begrünten Zauns mit einer Höhe von 1,50 m vorgesehen. Die Anregung zur Errichtung eines weitergehenden Sichtschutzes wird an die Bauherrschaft weitergegeben.</p> <p>Der Investor hat darüber hinaus mitgeteilt, dass Anwohnerinnen und Anwohner bei Fragen zum Bauablauf oder zur Bauausführung gerne direkt Kontakt mit ihm aufnehmen können.</p> | Kenntnisnahme |
| 2  | <b>Bürger 2</b><br><b>13.03.2026</b> | <p>Die Anregung wurde zu Protokoll genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Die Anregung zur Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzes entlang der geplanten</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kenntnisnahme |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                    | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Beschluss     |
|----|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|    |                                | <p>Anwohner fordert, wie bereits in der Stellungnahme der Bürgerinitiative Lebenswerte Hochstraße vom August 2025 genannt, einen Sicht- und Lärmschutz zur neugeplanten Einfahrtsstraße zur Tiefgarage, da die Hauptterrasse Richtung Westen ausgerichtet ist. Somit besteht zu der Einfahrtsstraße nur ein Abstand von ca. 3,5 m auf einer Länge von ca. 20 m. Es sollte durch den Investor ein geschlossener Zaun bis zu einer Höhe von 2 m als Sichtschutz errichten werden. Auf Grund des Pflegeaufwandes ist eine Hecke nicht gewünscht.</p> <p>Es wird vorgeschlagen einen gemeinsamen Termin vor Ort mit Herrn Gresens zu vereinbaren um die Situation und den Ablauf der Bauarbeiten zu besprechen.</p> | <p>Tiefgaragenzufahrt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Errichtung eines entsprechenden Sichtschutzes ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich möglich. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen oder zur Umsetzung eines bestimmten Sichtschutzes besteht jedoch nicht. Die örtlichen Bauvorschriften regeln lediglich die grundsätzliche Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen.</p> <p>Nach Angaben des Investors ist entlang der Tiefgaragenzufahrt die Errichtung eines begrünten Zauns mit einer Höhe von 1,50 m vorgesehen. Die Anregung zur Errichtung eines weitergehenden Sichtschutzes wird an die Bauherrschaft weitergegeben.</p> <p>Der Investor hat darüber hinaus mitgeteilt, dass Anwohnerinnen und Anwohner bei Fragen zum Bauablauf oder zur Bauausführung gerne direkt Kontakt mit ihm aufnehmen können.</p> |               |
| 3  | <b>Bürger 3<br/>31.03.2026</b> | Die Dichte der Bebauung, im Bereich der Grundstücke mit der Flurstücknummern 1146, 1147, 1241 und 1242, geht weit über das Maß einer maßvollen und schonenden Nachverdichtung im                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Der Anregung, die Bebauungsdichte im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 zu reduzieren und die Anzahl der Wohneinheiten zu verringern, wird nicht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zurückweisung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beschluss |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |             | <p>Innenbereich hinaus. Es wird in diesem Bereich eine massive Dichte wegen der 3 Vollgeschosse erzeugt.</p> <p>Ich bitte daher um Überarbeitung des Bebauungsplangebietes insbesondere um Reduzierung um 9 Wohneinheiten.</p> <p>Das Interesse der einzelnen Grundstückseigentümer, deren Grundstücke im Bebauungsplan Hochstraße liegen, besonders des Grundstückseigentümers mit den Flurstücknummern 1146, 1147, 1241 und 1242, wird weit über das der angrenzenden Eigentümer/Anwohner, gestellt. Die vorgesehene Bebauungsdichte in dem vorgenannten Bereich ist in keinem der angrenzenden Grundstücke so gegeben. Im Vergleich zu der vorhandenen lockeren umgebenden Bebauungsstruktur weicht diese in dem vorgenannten Bereich (WA 1) erheblich davon ab.</p> <p>Ich bitte um einen verträglichen Interessenausgleich bei der Überarbeitung des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Außerdem bitte ich, Sorge dafür zu tragen, dass der Baustellenverkehr über die Hochstraße und nicht über die Obertorstraße abgewickelt wird.</p> | <p>entsprochen. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans ist Ergebnis eines mehrjährigen Planungs- und Abstimmungsprozesses. Der ursprünglich vorgesehene Entwurf wurde nach intensiver Diskussion im Gemeinderat grundlegend überarbeitet. Im Vergleich zur vorherigen Planung wurde die Anzahl der Baukörper von vier auf drei reduziert. Gleichzeitig wurde die Grundfläche der Gebäude um rund 38 % und die gesamte Geschossfläche um rund 23 % verringert. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde um elf Wohnungen reduziert.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine geordnete und maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die Geschossflächenzahl von 0,9 sowie die Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse bewegen sich innerhalb der für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen städtebaulichen Dichtewerte. Darüber hinaus sind für die einzelnen Gebäude maximale Gebäudehöhen festgesetzt, wodurch die Höhenentwicklung der Bebauung eindeutig begrenzt wird. Zudem ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zehn Wohnungen je Gebäude begrenzt.</p> |           |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschluss |
|----|-------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |             |                           | <p>Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Innenbereich ist ein wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt Lahr. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum leistet die Planung einen Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in integrierter Lage. Gleichzeitig bleibt die geplante Bebauung hinsichtlich ihrer Dichte hinter den beschlossenen Standards für Wohnbauvorhaben zurück. Die für das kurz vor der Umsetzung stehende Bauvorhaben tatsächlich vorgesehene Grundflächenzahl liegt bei 0,37 und die Geschossflächenzahl bei 0,81. Damit werden sowohl die städtebaulichen Standards als auch die Festsetzungen des Bebauungsplans unterschritten. Die Planung stellt damit insgesamt eine vergleichsweise zurückhaltende bauliche Ausnutzung des Grundstücks dar.</p> <p>Die geplante Bebauung berücksichtigt die besondere Topographie des Grundstücks und reagiert auf die umgebende Bebauungsstruktur durch die Anordnung von drei einzelnen Baukörpern mit Freiräumen zwischen den Gebäuden. Gleichzeitig wird dem Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in integrierter Lage</p> |           |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter                                                   | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Beschluss |
|----|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Rechnung getragen. Die Planung stellt daher einen Kompromiss zwischen den Interessen der Nachbarschaft, den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt sowie den Belangen der Grundstückseigentümer dar.</p> <p>Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt dauerhaft über die Hochstraße. Die konkrete Organisation des Baustellenverkehrs ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde die Vorlage eines Baustellenverkehrskonzeptes gefordert, dass insbesondere die Zu- und Abfahrt zum Baustellengrundstück regelt. Die Belange der Verkehrssicherheit werden somit im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |           |
| 4  | <b>Bürgerinitiative Lebenswerte Hochstraße<br/>31.03.2026</b> | Die Bürgerinitiative (BI) Lebenswerte Hochstraße begrüßt die im Gemeinderat verabschiedete Planung ausdrücklich. Mit der Entscheidung für drei Baukörper und eine reduzierte Wohneinheiten-Zahl wurde ein tragfähiger politischer Kompromiss gefunden, den wir als Basis für eine gute städtebauliche Entwicklung im Quartier gemäß unseres Schreibens im August 2025 an die Stadtverwaltung und den Gemeinderat unterstützen. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beschluss        |
|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |             | <p>Die aktuelle Offenlage bietet nun die Chance, die im Umfeld des Projekts noch verbliebenen Detailfragen gemeinschaftlich und rechtssicher zu klären. Uns geht es dabei vor allem um eine klare Definition der Verantwortlichkeiten zwischen der Stadt Lahr und dem Bauherrn, um für alle Beteiligten – inklusive der künftigen Bewohner und der direkten Nachbarschaft – Planungssicherheit zu schaffen.</p> <p>Wir bitten daher im weiteren Verfahren um die Berücksichtigung und Präzisierung folgender Punkte:</p> <p><b>1. Verkehrliche Infrastruktur: Gemeinsame Verantwortung für die Sicherheit</b><br/> Die Erschließung über die Hochstraße bleibt aufgrund der topographischen und baulichen Gegebenheiten das sensibelste Element der Planung.</p> <p><b>Optimierung des Verkehrsflusses:</b> Wir regen an, die Realisierung des Vorhabens eng mit der bereits diskutierten Beseitigung des „Nadelöhrs“ (Engstelle 2,4 m) in der unteren Hochstraße zu verknüpfen. Hier sehen wir die Stadt in der Verantwortung, die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen, damit die durch den Bauherrn induzierte Mehrbelastung sicher abgewickelt werden kann.</p> | <p>Zur verkehrlichen Erschließung wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Engstelle im Einmündungsbereich der Hochstraße in die Burgheimer Straße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt und daher nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Unabhängig davon wird eine mögliche Verbesserung der Situation im Einmündungsbereich der Hochstraße zur Burgheimer Straße weiterhin geprüft. Eine Aufweitung des Lichtraumprofils an der Engstelle könnte insbesondere den Begegnungsverkehr verbessern und einen positiven Beitrag zur verkehrlichen Situation leisten, unter anderem durch eine erleichterte beidseitige Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Beschluss        |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    |             | <p><b>Sicherung der Erschließungsqualität:</b><br/>Wir bitten um eine verbindliche Bestätigung, dass die notwendigen Flächenabtretungen und Ausbaumaßnahmen so koordiniert werden, dass Begegnungsverkehr und Rettungswege dauerhaft und ohne Einschränkungen für die Anwohner funktionieren.</p> | <p>Feuerwehr. Eine Umsetzung dieser Maßnahme ist jedoch von weiteren Voraussetzungen, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Flächenverfügbarkeit, der Bereitstellung von Haushaltsmitteln sowie eines entsprechenden politischen Beschlusses abhängig. Die Umsetzung der Maßnahme ist für die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklung nicht erforderlich.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt dauerhaft über die Hochstraße. Die Zufahrt sowie die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Der Einfahrtsbereich und die Erschließungsstraße der neuen Wohngebäude wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der Feuerwehr erfüllt werden. Die konkrete Organisation des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde jedoch die Vorlage eines Baustellenverkehrskonzeptes gefordert, dass insbesondere die Zu- und Abfahrt zum Baustellengrundstück regelt.</p> | Berücksichtigung |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beschluss     |
|----|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|    |             | <p><b>2. Emissions- und Sichtschutz: Fokus auf den Nachbarschaftsfrieden</b></p> <p>Durch die neue Positionierung der Tiefgaragenzufahrt entstehen veränderte Einwirkungsbereiche für die bestehende Nachbebauung.</p> <p><b>Präzisierung des Lärmschutzes:</b> Da die Zuständigkeit für den Immissionsschutz beim Bauherrn liegt, die Stadt jedoch den Rahmen vorgibt, bitten wir um eine klare Festsetzung hochwertiger Schutzmaßnahmen (Lärm- und Sichtschutz) entlang der Zufahrtsbereiche. Dies sichert eine konfliktfreie Integration der neuen Stellplatzanlage in das bestehende Wohnumfeld.</p> | <p>Hinsichtlich der angeregten Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen entlang der Tiefgaragenzufahrt wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines entsprechenden Sichtschutzes auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich möglich ist. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen oder zur Umsetzung eines bestimmten Sichtschutzes besteht jedoch nicht. Die örtlichen Bauvorschriften regeln lediglich die grundsätzliche Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen.</p> <p>Nach Angaben des Investors ist entlang der Tiefgaragenzufahrt die Errichtung eines begrünten Zauns mit einer Höhe von 1,50 m vorgesehen. Die Anregung zur Errichtung eines weitergehenden Sichtschutzes wird an die Bauherrschaft weitergegeben.</p> <p>Aus Sicht der Bauleitplanung besteht keine Veranlassung, ergänzende Festsetzungen zu Lärmschutzanlagen zu treffen. Die Tiefgaragenzufahrt dient ausschließlich der Erschließung des geplanten Wohngebiets. Die konkrete Ausgestaltung</p> | Kenntnisnahme |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beschluss                                       |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|    |             | <p><b>Stellplatzmanagement:</b> Die zugesagte Quote von 1:1,2 Stellplätzen ist ein wesentlicher Pfeiler des Kompromisses. Wir bitten darum, diesen Schlüssel so im Bebauungsplan zu verankern, dass kein zusätzlicher Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum der Hochstraße entsteht.</p> <p><b>3. Bekräftigung der erzielten Einigung</b><br/>Abschließend möchten wir betonen, dass die BI die getroffenen Entscheidungen zur Gebäudehöhe (max. 9,8 m Traufhöhe), zur Kubatur und zur Einbeziehung des westlichen Areals (Villa Ficht) als gesetzte Parameter betrachtet. Wir sehen in der Einhaltung dieser Eckpunkte die Gewährleistung dafür, dass sich das Projekt harmonisch in den Charakter der Nordstadt einfügt. Wir blicken zuversichtlich auf die finale Ausgestaltung des Bebauungsplans und stehen für einen weiteren konstruktiven Austausch mit der Stadtverwaltung und dem Bauherrn gerne zur Verfügung.</p> | <p>der Tiefgaragenzufahrt und gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Der im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit trägt dazu bei, zusätzlichen Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Hierfür sind insgesamt 37 Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Parameter hinsichtlich Gebäudeanzahl, Gebäudehöhe, Kubatur und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem vom Gemeinderat beschlossenen Planungskonzept und bilden die Grundlage für die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Gebiets.</p> | <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> |

## Bebauungsplan HOCHSTRASSE

23.07.2026

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 2. März 2026 bis einschließlich 2. April 2026)

| OZ | Beteiligter | Anregungen d. Beteiligten | Stellungnahme der Verwaltung | Beschluss |
|----|-------------|---------------------------|------------------------------|-----------|
|----|-------------|---------------------------|------------------------------|-----------|

Die Verwaltung bittet, die Stellungnahmen zu den während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zu beschließen.

Dipl.-Ing. Stefan Löhr  
Amtsleiter