

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Referat 84.2 Günterstalstr. 67 79100 Freiburg	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. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: 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.	Die Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden wurden nach der frühzeitigen Beteiligung als Hinweis unter dem Punkt 9.1 in den Bebauungsplan entsprechend des Inhalts der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, aufgeführt.	Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de		
2	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 79095 Freiburg i. Br.	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>1.1 Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Holozäne Abschwemmmassen" 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. <u>1.2 Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		geowissenschaftlichen Informationsportal LGRB-wissen beschrieben. 1.3 Bodenkunde Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. 2. Angewandte Geologie 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	Die Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren abgeschickt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Berücksichtigung Kennntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. <u>2.1 Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: 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. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind aufgrund der Lage im Randbereich des Oberrheingrabens nicht auszuschließen. 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. <u>2.2 Hydrogeologie</u>	Die geotechnischen Hinweise wurden nach der frühzeitigen Beteiligung als Hinweis unter dem Punkt 9.10 in den Bebauungsplan entsprechend dem Inhalt der Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) übernommen.	Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		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. 2.3 Geothermie 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. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 3. Landesbergdirektion 3.1 Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (Geo-IDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.		
3	LRA Ortenaukreis Amt für Umweltschutz	<u>Artenschutz</u> Eine abschließende Stellungnahme ist erst im Rahmen der Offenlage nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Untersuchungen möglich.	Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist Bestandteil der Unterlagen in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Anmerkung: Für Mauereidechsen und den	Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<u>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</u> Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten. <u>Hinweis Vermeidung Vogelschlag</u> Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an	Haussperling sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Eine Dachbegrünung und das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften enthalten. Der Anregung, Fassadenbegrünung verbindlich vorzuschreiben, wird nicht entsprochen. Zwar leisten Fassadenbegrünungen einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Umgebungstemperatur und wirken sich positiv auf die Luftqualität aus. Allerdings bedeutet eine Fassadenbegrünung auch einen erhöhten Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch Bewässerung und Pflanzenschnitt und kann ggf. zu Beschädigungen an der Fassade führen. Aus diesen Gründen wird auf eine Verpflichtung, Fassadenbegrünung vorzusehen, verzichtet. Der Hinweis ist unter Ziffer 9.11 in den Hinweisen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen bereits enthalten.	Teilweise Berücksichtigung Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 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 < 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 ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasflug.htm), Schweizerische Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft		

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		(https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen). 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 (vogelwarte.ch, 2022). <u>Hinweis Beleuchtung</u> Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulicharm 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 unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et	Die Hinweise zur Vermeidung von Lichtemissionen wurden nach der frühzeitigen Beteiligung als Hinweis unter dem Punkt 9.13 in die Hinweise zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.	Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543). <u>Ergebnis</u> Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen.		
4	LRA Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Zu der mit Schreiben vom 19. November 2025 übersandten 4. Bebauungsplanänderung sind nachstehende Abklärungen erforderlich. Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung: Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen <u>I. Oberflächengewässer</u> Zur Niederschlagswasserbeseitigung und Einleitung in die Schutter wird in den Planunterlagen Folgendes ausgeführt (Zitat) 9.2 Entwässerung Für die Einleitung des Regenwassers in die Schütter (Gewässer 1. Ordnung) ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		beantragen. Die Entwässerungskonzeption wird zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet. 9.3 Sicherung vor Sturzfluten im urbanen Bereich Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, sodass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenoberkante das Thema Sicherheit vor Sturzfluten/Starkregenmanagement bei den Planungen zu berücksichtigen ist. Die Sicherheit vor Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen ist u.a. im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt nachzuweisen. Fachtechnische Beurteilung Mit den Ausführungen hinsichtlich des Schutzes vor Hochwasser bzw. Starkregen ist dieser Belang ausreichend berücksichtigt. Wie die Oberflächenentwässerung erfolgen soll ist in den Planunterlagen nicht beschrieben. Die Planunterlagen sind diesbezüglich unvollständig. Siehe hierzu Abschnitt III. unserer Stellungnahme. Soweit Einleitungen von unbelasteten Regenwasser direkt in Vorfluter vorgesehen sein sollten, bitten wir um Vorlage entsprechender Antragsunterlagen.	Der Anregung wird entsprochen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird auf den natürlichen Gebietsabfluss (15 l/s*ha) gedrosselt. Aus diesem Grund ist im Plangebiet eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung erforderlich. Das anfallende Regenwasser wird anschließend über den in der Pestalozzistraße bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Eine direkte Einleitung von Regenwasser in einen Vorfluter erfolgt nicht.	Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Hinweise Hierzu vorab die folgenden Hinweise / Nebenbestimmungen: 1. Eingriffe in Ufer oder Gehölze zur Errichtung der Einleitung sind nicht zulässig. Falls unbedingt erforderlich sind Ausnahmen nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde und dem Gewässerunterhaltungspflichtigen möglich. 2. Die Einleitung in das Gewässer hat so zu erfolgen, dass Gewässerbett und Ufer nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls ist die Einleitungsstelle gegen Erosion zu sichern. 3. Durch die Einleitung auftretende Schäden sind durch die Antragstellerin fachgerecht und zeitnah zu beheben. II. <u>Grundwasserschutz</u> Sachstand Im Bebauungsplan sind keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben. Fachtechnische Beurteilung Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind der höchste bekannte und der mittlere Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Grundwassersituation (z. B. Grundwasserstände, -fließrichtungen, Flurabstände, Mächtigkeit der Decklage) und die	Die Hinweise / Nebenbestimmungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Grundwassersituation in den Bebauungsplan (Ziffer 9.10 der Hinweise und Kap. 4.5 der Begründung) aufzunehmen, wird entsprochen. Im Bodengutachten zum Bebauungsplan ist hierzu folgendes aufgeführt: „Aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Situation ist im Bereich des Plangebietes der Auftritt eines zusammenhängenden Grundwasserleiters erst in einer Tiefe zu erwarten, der für das geplante	Kenntnisnahme Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung (z. B. Grundwasseranstieg, -umleitung) sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlicher zu beschreiben. Da dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden kann, ist gegebenenfalls aus Sicht des Planungsträgers in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich darzulegen, weshalb ein evtl. Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes unumgänglich ist. In der Begründung wäre insbesondere darzulegen, warum eine entsprechende Auffüllung des geplanten Baugeländes nicht möglich ist. Hinweis Wir empfehlen, diese Begründung rechtzeitig vor Ausfertigung der Offenlegungsunterlagen bei unserem Amt zur Prüfung vorzulegen, damit die u. U. daraus resultierenden Ergebnisse in dem Bebauungsplan als Planänderung bzw. bauplanungsrechtliche Festsetzung gleich berücksichtigt werden können. III. <u>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</u> Sachstand In den Antragsunterlagen sind keine aussagekräftigen Entwässerungsunterlagen enthalten.	Bauwerk nicht relevant ist. In der Umgebung des Plangebietes sind darüber hinaus keine amtlichen Grundwassermessstellen vorhanden, so dass ein definierter Bemessungsgrundwasserstand daher nicht angegeben werden kann. Schicht- und Hangwasser wurde bei den geotechnischen Erkundungen auf einer Höhe zwischen 187,0 m üNN und 189,2 m üNN angetroffen.“ Der Anregung wird entsprochen. Das Entwässerungskonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Bei den vorgelegten Unterlagen handelt es	Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Fachtechnische Beurteilung Somit kann dazu unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden. Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen im weiteren Verfahrensverlauf. Insbesondere bitten wir anzugeben, ob Alternativen untersucht wurden und welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden sollen. Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für gezielte Versickerungen, zu Rückhalte zwecken oder bei Bedarf für die Regenwasserbehandlung berücksichtigt werden können. Hierfür verweisen wir auf die aktuell gültigen technischen Regelwerke insbesondere DWA-A 102-2 und DWA-A 138-1. Hinweise Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt bzw. über eine vom Schmutzwasser getrennte Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dem keine wasserrechtlichen oder	sich jedoch nicht um Antragsunterlagen, sondern um einen Bebauungsplan. Der Anregung wird entsprochen. Die Bodenverhältnisse lassen keine Versickerung im Plangebiet zu. Aus diesem Grund wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Die Drosselung wird auf den natürlichen Gebietsabfluss (15 l/(s*ha)) ausgelegt und ergibt im Plangebiet etwa 4 l/(s*ha). Die Rückhaltung erfolgt in unterirdischen Retentionszisternen auf dem Baugrundstück. Darüber hinaus wird für alle Dachflächen eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Hierdurch wird ein weiterer Baustein der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung verwendet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Allerdings lassen die Bodenverhältnisse keine Versickerung im Plangebiet zu. Aus diesem Grund wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Hierbei ist im Bestand in der Pestalozzistraße	Berücksichtigung Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Ziel ist es, die natürlichen Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungsverhältnisse des unbebauten Zustands möglichst weitgehend zu erhalten und im bebauten Zustand nur geringfügig davon abzuweichen. Sofern Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll, ist dies entsprechend der Belastungskategorie nach DWA-A 102-2 zu beurteilen und gegebenenfalls zu behandeln. Als Orientierung dienen die Merkblätter „Erlaubnispflichtige Versickerungen/Einleitungen in Gewässer“ sowie „Erlaubnisfreie Versickerungen“. <u>IV. Bodenschutz</u> Keine Ergänzungen / Anmerkungen. Hinweis Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Gebäude mit Tiefgarage erstellt werden sollen. Unter Punkt 9.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird darauf verwiesen, dass Bodenaushub, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung verwendet werden soll (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. Im Hinblick auf humosen Oberboden gilt gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, dass dieser in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Da die Fläche bereits	lediglich ein Mischwasserkanal vorhanden. Bis zur Einleitung in den Mischwasserkanal wird das Regenwasser auf dem privaten Baugrundstück jedoch getrennt vom Schmutzwasser geführt, so dass bei einer Änderung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in ein Trennsystem eine Ableitung über einen Regenwasserkanal möglich ist. Die Hinweise zur Verwertung des Bodenaushubs werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bauvorhabens berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bereits aus Gründen der Wirtschaftlichkeit Ziel der Ausführung ist, einen größtmöglichen Anteil des anfallenden Erdaushubs vor Ort wieder einzubauen.	Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		weitestgehend bebaut ist, gehen wir davon aus, dass bei der Baumaßnahme im Wesentlichen Unterboden überschüssig anfallen kann. In diesem Zusammenhang teilen wir mit, dass mit Inkrafttreten der Deponieverordnung am 01. Januar 2024 unbelasteter Bodenaushub gem. § 7 Abs. 3 DepV nicht mehr deponiert werden darf bzw. nur noch nach vertiefter Verwertungsprüfung, wenn gegenüber dem Landratsamt Ortenaukreis - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft - dargelegt werden kann, dass eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Wir empfehlen deshalb die Verwertung von Aushub frühzeitig abzuklären bzw. zu prüfen, ob ein Massenausgleich auf dem Baugrundstück selbst erfolgen kann. V. Hinsichtlich der Themen "Wasserversorgung" und "Altlasten" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich. <u>Hinweis</u> Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Anlage/n	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Amt 63 Merkblatt erlaubnispflichtige Versickerung Amt 63 Merkblatt erlaubnispflichtige Einleitung in Gewässer Amt 63 Merkblatt erlaubnisfreie Versickerung		
5	LRA Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise und Anmerkungen in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Ziffer „9“ aufzunehmen bzw. zu ergänzen: Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. <u>Hinweis:</u> Die von der Haupteerschließungsstraße „Pestalozzistraße“ abzweigende private Stichstraße wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der aufgeführte Hinweis ist unter Ziffer 9.3 in den Hinweisen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen bereits enthalten.	Kenntnisnahme Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		(Sperrmüll) im Einmündungsbereich zur „Haupterschließungsstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.		
6	Verband Region Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstraße 19 79102 Freiburg	Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach § 13a BauGB, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,3 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA für 2 Gebäude für etwa 30 Wohneinheiten fest. Die Nachverdichtung im Bestand wird begrüßt. Die Stadt Lahr hat Zugang zum Online-Portal Raum+ der von uns beauftragten Siedlungsflächenpotenzialermittlung (https://raum-plus.online/de/rvso/plattform). Um die dort ermittelten Daten aktuell zu halten, sollten die Flächen nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans angepasst werden. Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind jedoch erst dann zu löschen, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Die vom Verband Region Südlicher Oberrhein für die Stadt Lahr ermittelten Daten im Online-Portal Raum+ werden durch die Verwaltung in regelmäßigen Abständen aktualisiert	Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
7	IHK Südlicher Oberrhein Schnewlinstraße 11-13, 79098 Freiburg	Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,3 ha befindet sich nordöstlich der Lahrer Innenstadt, nördlich von Pestalozzistraße und Clara-Schumann-Gymnasium. Es handelt sich um das ehemalige Areal einer Gärtnerei, welches nach Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden soll. Im Gebäudeensemble sollen, verteilt auf 3 Geschosse, 30 Wohneinheiten entstehen. Der ruhende Verkehr soll zum größten Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden. Mit Hilfe der textlichen Festsetzungen sowie einem städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass auf mindestens 20 % der Gesamtwohnfläche geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Die Planung wird begrüßt, da dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird, ein effizienter Umgang mit der knappen Ressource Fläche vorgesehen ist und der Aspekt bezahlbaren Wohnraums mit berücksichtigt wird. - Hinweis: Müsste die maximal zulässige GFZ nicht bei 1,8 liegen? - Welche maximale Gebäudehöhe absolut ist vorgesehen? Wäre ein weiteres Geschoss städtebaulich nicht verträglich?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Stadt Lahr ist, brachgefallene Flächen im Siedlungsbereich neuen Nutzungen zuzuführen. Vorrangig soll bei diesen Innenentwicklungsmaßnahmen dringend benötigter Wohnraum entwickelt werden. Durch diese Maßnahmen kann zum einen die Infrastruktur besser ausgenutzt, gleichzeitig aber auch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im Plangebiet die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers mit Tiefgarage ermöglicht. Die Geschossflächenzahl wurde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben noch einmal geprüft. Die festgesetzte GFZ von 1,2 ist für das Bauvorhaben ausreichend. Die absolute Höhe ist im Bebauungsplan mit 200 m+NN festgesetzt. Dies entspricht	Kenntnisnahme Zurückweisung Zurückweisung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			einer Gebäudehöhe von etwa 12 m über der Pestalozzistraße im Einmündungsbereich der privaten Verkehrsfläche. Der Anregung, ein weiteres Geschoss vorzusehen, wird nicht entsprochen. Die Aufnahme eines weiteren Geschosses überschreitet den in der näheren Umgebung vertretbaren städtebaulichen Rahmen. Darüber hinaus ist die vorliegende Planung mit den zuständigen Gremien abgestimmt und auch in der Öffentlichkeit so kommuniziert.	
8	Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG Lotzbeckstr. 45, 77933 Lahr	Aufgrund der zusätzlichen 30 Wohneinheiten kann die Versorgung mit elektrischer Energie über das bestehende Niederspannungsnetz nicht mehr sichergestellt werden, weshalb eine Transformatorstation erforderlich wird. Der Standort dieser Station kann, muss aber nicht, direkt im Plangebiet liegen. Bevorzugt werden städtische Grundstücke im Umkreis von etwa 100 Metern um das Erschließungsgebiet. Die Grundfläche für die Station beträgt 6,5 Meter mal 6,5 Meter. Für die geplanten Gebäude ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen. Da die Gebäude über die Tiefgarage baulich miteinander verbunden sind, ist von einer zentralen Erdungsanlage	Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine Erweiterung des Stromnetzes mit Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Für den Standort dieser Trafostation kommt eine Fläche des Landes Baden-Württemberg in der Pestalozzistraße infrage. Eine Freigabe wurde vom Land bislang nicht erteilt. Alternativ kann die Trafostation als kundeneigene Station im geplanten Bauvorhaben errichtet werden, so dass die Stromversorgung Fall gesichert werden kann. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Berücksichtigung Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		auszugehen. In diesem Zusammenhang wird ein zentraler Anschlussraum mit einem Netzverknüpfungspunkt für alle Gebäude benötigt. Wir bitten darum, dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und uns auch weiterhin in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen.		
9	Deutsche Telekom Technik GmbH Okenstr. 25, 77652 Offenburg	Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Im angrenzenden, öffentlichen Straßenbereich, an der Zufahrt zum geplanten Neubau, liegt ein altes Kupferkabel. Sollte dies während den Bauarbeiten freigelegt werden, bitten wir es mit Halbschalenrohren zu schützen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Stellungnahme wurde mit der Bitte um Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Vorhabenträger hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Ein möglicher Rückbau des bestehenden Anschlusspunktes wird rechtzeitig über den Bauherrens-service beantragt. Baumaßnahmen, die Telekommunikationslinien der Telekom betreffen können, werden durch den Vorhabenträger im Vorfeld mit der Telekom abgestimmt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist nicht mit Handlungserfordernissen auf Ebene des Bebauungsplans verbunden.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass der Rückbau des bestehenden Anschlusspunktes auf dem Grundstück über unseren Bauherrenservice zu beantragen und nur durch deren Auftragnehmer statthaft ist. Jedwede eigenmächtige Veränderung an TK-Linien, wie z.B. Umbau- oder Rückbauarbeiten, kann strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen und mit einer Freiheitsstrafe geahndet werden, siehe Strafgesetzbuch § 317. Ihre Anfrage haben wir auch an das Team für Neubaugebiete weitergeleitet. Dies wird bei Bedarf eine separate Stellungnahme abgeben.		
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI31 Freiburg – Planung Team Breitband 2 Linnestr. 7, 79110 Freiburg	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender E-Mail Adresse: t-nl-sw-pti-31-neubaugebiete@telekom.de , so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten Sie, uns den festgesetzten Plan mit Erläuterungsbericht zu übersenden. Eine Wirtschaftlichkeitsprüfung kann erst mit rechtskräftigen Unterlagen durchgeführt werden. Diese Stellungnahme stellt keine verbindliche Zusage zum Ausbau dar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde zur Bearbeitung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein Handlungserfordernis.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
11	Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde zur Bearbeitung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein Handlungserfordernis.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. Anlagen: - 02_VF_Kabelschutzanweisung_10.11.2022 - 03_VF_Kabelschutzanweisung_Juni_2021 - 04_VF_Planauskunft_Datenschutz_10.11.2022 - 01_Nutzungsbedingungen_10.11.2022		
12	Badenova NETZE GmbH Tullastr. 61 79108 Freiburg i. Br.	1. Einwendung Keine 2. Rechtsgrundlage entfällt 3. Möglichkeiten entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde zur Bearbeitung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein Handlungserfordernis.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Die Versorgung des Verfahrensgebiets mit Wasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der badenovaNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE 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		

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

[illegible]

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Es sollte insbesondere geprüft werden, ob durch Zulässigkeit eines weiteren Geschosses die überbaute Fläche zu reduzieren ist, was Potenzial dazu schaffen kann.	erachtet. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass auch die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen des Sportplatzes einen kompensatorischen Wert für das verdichtete Bauvorhaben entfalten. Diese Freiräume übernehmen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen und tragen zur Durchlüftung sowie zur Abmilderung sommerlicher Wärmebelastungen im Umfeld bei. Das erforderliche Baufenster wird an das geplante Bauvorhaben angepasst, kann aber aufgrund der vorgesehenen zentralen Erschließung nicht aufgeteilt werden. Die jeweilige Trennung der östlichen und westlichen Baukörper durch die Fuge wird entsprechend im Baufenster festgesetzt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass alle Gebäude im Plangebiet eine Dachbegrünung erhalten. Hierdurch wird ebenfalls ein Beitrag zur Kühlung erreicht. Der Anregung, ein weiteres Geschoss vorzusehen, wird nicht entsprochen. Die Aufnahme eines weiteren Geschosses überschreitet den in der näheren Umgebung üblichen städtebaulichen Rahmen für Wohnbebauung. Es besteht ein Interesse daran den städtebaulichen Entwurf, der einen Wohnhof vorsieht, der auch die	Zurückweisung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		3.2.1 Es sollte angegeben sein, welches Mass als geringfügig angesehen wird, insbesondere zu Grundstücksgrenzen hin. 8.2 Zur Verbesserung des Wohnklimas mittels Verdunstung und Verschattung sowie zur Reduzierung der durch die Bebauung entstehenden allgemeinen Verschlechterung des Kleinklimas sollten Pflanzgebote für Bäume neben den im Nutzungsplan dargestellten erweitert werden entlang der Südwest- sowie Südostgrenze. Insbesondere entlang der Nordwestgrenze ist zu prüfen, inwieweit auf Grenzabstände im Benehmen mit der nachbarlichen Nutzung Sporthalle verzichtet werden kann. Insgesamt sollte die Zahl der Bäume deutlich erhöht werden.	Kommunikation der im Gebäude lebenden Parteien fördern soll, vor. Eine geringfügige Überschreitung ist im Regelfall mit 1,5 m x 5 m definiert und zu Grundstücksgrenzen ist mit diesen Bauteilen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Diese Vorgaben gelten per Gesetz (Landesbauordnung), so dass im Bebauungsplan keine weiteren Regelungen erforderlich sind. Ziel des Bebauungsplanes ist die Umnutzung einer brachgefallenen Fläche und Schaffung von innerörtlichem Wohnraum. Im Sinne des Flächensparens wird eine hohe Dichte grundsätzlich als städtebaulich sinnvoll erachtet. Die entwickelte hochbauliche Lösung zur Nachverdichtung schafft darüber hinaus zusätzlichen nachfragegerechten Wohnraum, der in der Stadt Lahr dringend benötigt wird. Im Plangebiet werden verschiedene Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt. Beispielsweise wird das Bestandsgebäude mit Flachdach ohne Dachbegrünung zu Gunsten der Neubebauung abgebrochen. Stattdessen werden neue Wohngebäude mit Dachbegrünung und begrünter Tiefgarage errichtet und das	Zurückweisung Zurückweisung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Bei der Auswahl der Bäume ist die Geeignetheit von Standort (4-er-Paket im Norden) sowie Untergrund/ Pflanzloch zu beachten, damit gepflanzte Bäume ihre Funktion erfüllen und dauerhaft bestehen bleiben können. Eine Nachpflanzpflicht bei Abgang sollte vorgegeben werden. Die Pflanzungen sind entsprechend „Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO“ hier 3.1 gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.	Anpflanzen von Bäumen vorgeschrieben. Darüber hinaus wird entlang der Grenzen nach Norden, Osten und Westen das Anpflanzen von Sträuchern mit Wuchshöhen von mindestens 3 – 4 m festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erreicht. Hinzu kommt, dass die nördlich angrenzenden Freiflächen des Sportplatzes einen kompensatorischen Wert für das verdichtete Bauvorhaben entfalten. Eine deutliche Erhöhung der Zahl der Bäume im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der vorgenommenen Festsetzungen zu Dachbegrünung sowie dem Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen nicht erforderlich. Die Bäume im Norden wurden überprüft. Aufgrund der räumlichen Situation werden statt vier nun zwei Bäume mit einem angemessenen Durchmesser vorgeschrieben. Hierdurch soll erreicht werden, dass diese Bäume zur Durchgrünung beitragen. Die Nachpflanzung ist gemäß Ziffer 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen bereits festgesetzt. Die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen ist unter Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften vorgeschrieben. Darüber	Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		8.3. Siehe 8.2, letzter Absatz. 9.2 und 9.3 Zur Reduzierung der Abflüsse bei Starkregenereignissen muss der verstärkten Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück neben Überlastungsvermeidung der öffentlichen Entwässerung, insbesondere aber auch zur Bewässerung der entstehenden Grünanlagen entsprochen werden. 9.6 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Aufgrund der regelmässigen Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum muss darauf geachtet werden, dass Flächen zum Abstellen der abholbereiten Behälter/Säcke auf privatem Grund liegen.	hinaus sind beispielsweise „Steingärten“ ausgeschlossen. Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 8.2 Der Anregung wird entsprochen. Nach den Ermittlungen des Bodengutachters wird der Untergrund im Plangebiet bis in eine Tiefe von etwa 10 m von bindigen Schichten mit einer geringen Durchlässigkeit geprägt. Die Versickerungsmöglichkeiten sind aus gutachterlicher Sicht als sehr ungünstig einzustufen. Aus diesem Grund wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Die Drosselung wird auf den natürlichen Gebietsabfluss (15 l/(s*ha)) ausgelegt und ergibt im Plangebiet etwa 4 l/(s*ha). Hierdurch wird eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Rand der öffentlichen Straße bereitgestellt werden müssen. die	Berücksichtigung Kenntnisnahme

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Zu 07 Begründung 2.3.2 Die innere Erschliessung über den Hof in der Tiefgarage ermöglicht keine ebenerdige Erreichbarkeit der weiteren horizontalen und vertikalen Erschliessung insbesondere für nicht auf die Tiefgarage angewiesene Personen. Zur Erhöhung der Aufenthalts- und insbesondere Zugangsqualität sollte eine ebenerdige Anbindung an die Haupteerschliessung ermöglicht werden. Die primär auf KFZ-Zugängigkeit ausgelegte Erreichbarkeit zeigt sich insbesondere an dem marginalen Flächenanteil für andere Nutzer, was den Planunterlagen „12_Tiefgarage“ zu entnehmen ist. Sollte o.a. ebenerdige Zugänglichkeit nicht möglich sein so ist zumindest ein grosszügiger Eingangsbereich zu Treppen und Aufzügen zu realisieren. Die beidseitigen Zugänge neben den Treppenläufen erscheinen nicht sinnvoll und beanspruchen ohnehin knappe Fläche für fussläufige Erschliessung. Zu 13 Schnitte: Die im Plan dargestellte Situation Höhen Carport auf nachbarlichem Grundstück ergibt im Kontext mit dem dort bestehenden Grundstücksniveau	Fläche muss aber nicht auf privatem Grund liegen. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag demnach am Rand der Pestalozzistraße bereitzustellen. Vorgesehen ist eine barrierefreie Erschließung über den Zugang von der Pestalozzistraße in die Tiefgarage und von dort in die jeweiligen Treppenhäuser. Eine oberirdische Erschließung für Fußgänger ist dagegen nicht vorgesehen. Über die Ausgestaltung der inneren Erschließung wird jedoch im Bebauungsplan keine Festlegung getroffen. Zu beachten ist auch, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die beigelegten Pläne des Bauvorhabens sind hierbei lediglich informell und weisen keinen Rechtscharakter auf. Die Höhenlage im Plangebiet wurde bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Der Gehweg in die Tiefgarage weist, wie	Zurückweisung Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		offensichtlich ein starkes Gefälle zu der Rampensituation, insbesondere dem im Grundrissplan 12_Tiefgarage dargestellten 1,5m breiten dortigen Gehweg.	im Schnitt dargestellt, ein Gefälle von 3% auf und ist demnach auch für Rollstuhlfahrer geeignet. Durch diese Lösung wird ein starkes Gefälle der Rampe vermieden.	
14	Nabu-Gruppe Lahr Moltkestr. 29 77933 Lahr	Grünplanerisches Konzept Wir begrüßen das städtebauliche und grünordnende Konzept und die damit verknüpfte Ausgestaltung der Freiraumflächen, insbesondere: • das flächensparende bauliche Konzept • die geplante Dachbegrünung in Hinblick auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion, auf die Niederschlagswasserrückhaltung und auf die Lebensraumfunktion für Insekten • die gemäß Freiflächenplan umfangreichen Gehölz-/ Baumpflanzungen. Diese sollten im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Anregungen • In den letzten Jahren war bei verschiedenen Bauprojekten im Stadtgebiet zu beobachten, dass gepflanzte Bäume im Jahr nach der Pflanzung abgestorben waren. Hinsichtlich der beengten räumlichen Verhältnisse - insbesondere	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gehölze bzw. Bäume werden auch planungsrechtlich festgesetzt. Die Anpflanzfestsetzung impliziert den Ersatz bei einem Abgang der jeweiligen Gehölze. Aufgenommen wird in Ziffer 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzend ein Hinweis auf ein ausreichend	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		hinsichtlich der Unterbauung mit einer Tiefgarage - sollten deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bottenbrunnen Festsetzungen oder Hinweise zur Größe der Baumwurzelquartiere gemäß fachlicher Standards (Stand der Technik: min. 12 cbm) erfolgen. • Festsetzen des Flächenumfangs des Begrünungsanteils der Dachfläche in Prozent • Hinsichtlich des hohen Versiegelungsgrads durch die Wohngebäude wäre es städtebaulich vorteilhaft, die Versiegelung von Nebenflächen zu reduzieren. Diesbezüglich erscheinen z. B. die Hauszüge überbreit. An dieser Stelle wären Grünflächen, auch wenn mit Tiefgaragen unterbaut, aufgrund ihres sommerlichen	großes Baumwurzelquartier nach dem Stand der Technik (mindestens 12 cbm). Der Anregung wird nicht entsprochen. Die zusätzliche Festsetzung eines Flächenumfangs der Begrünung der jeweiligen Dachfläche wird nicht aufgenommen. Aufgrund der erfolgten Festsetzung bemisst sich die Gesamtfläche der Dachbegrünung nach der Grundfläche des Gebäudes abzüglich der Tiefen der Außenwände. Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung oder die Stützen der erforderlichen Photovoltaik-Anlage kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden. Die Vorgabe einer Mindestfläche für die Dachbegrünung ist daher nicht zielführend, weil hierdurch stets eine Reduzierung der vorgenommenen Vorschrift erfolgt. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Mit dem Bebauungsplan soll die Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche ermöglicht werden. Ziel ist, dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig ist städtebauliches	Zurückweisung Zurückweisung

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Temperaturdämpfungseffekt und der Niederschlagswasserrückhaltungswirkungen vorteilhaft. Gebäudeintegrierte Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel (z.B. Mauersegler) und Fledermausquartiere sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wir bitten freundlich um eine weitere Beteiligung im Verfahren.	Ziel, die Autos flächensparend in einer Tiefgarage unterzubringen. Hierzu sind jedoch eine erhöhte Grundflächenzahl und deren Überschreitung bis zu 0,8 mit Nebenanlagen und der Tiefgarage erforderlich. Zu berücksichtigen ist, dass die Tiefgarage trotz der festgesetzten Begrünung in die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl eingerechnet wird. Der Anregung wird nicht entsprochen. Nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind im Plangebiet keine gebäudeintegrierten Nisthilfen erforderlich. Eine Festsetzung hierzu wird daher nicht aufgenommen. Allerdings sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Brutkästen für den Haussperling) Bestandteil des den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrags. Hierdurch erfolgt die Sicherung dieser erforderlichen Maßnahme.	Zurückweisung

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

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

09.03.2026

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025)

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

Dipl.-Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter