

**Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung**

24.03.2026

– 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	<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>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf zufällige Funde ist unter Ziffer 9.1 in den Hinweisen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen bereits enthalten.	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: <a href="mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de">ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</a></p>		
2	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 79095 Freiburg i. Br.</p>	<p><b>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p><b>1.1 Geologie</b> 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.</p> <p><b>1.2 Geochemie</b> 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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p><b>1.3 Bodenkunde</b>            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.</p> <p><b>2. Angewandte Geologie</b>            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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgt auf Ebene des Bauvorhabens</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p><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/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind aufgrund der Lage im Randbereich des Oberrheingraben 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.</p> <p><u>2.2 Hydrogeologie</u>            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>Der Hinweis unter Ziffer 9.10 Geotechnik in den Hinweisen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>2.3 <u>Geothermie</u> 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.</p> <p>2.4 <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>3. Landesbergdirektion</b> 3.1 <u>Bergbau</u> 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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoidG)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>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><b>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</b>                      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.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	LRA Ortenaukreis Amt für Umweltschutz	<p><u>Artenschutz</u>                      Eine abschließende Stellungnahme ist erst im Rahmen der Offenlage nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Untersuchungen möglich.</p> <p><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.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist Bestandteil der Unterlagen in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Anmerkung: Für Mauereidechsen und den Haussperling sind CEF-Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Eine Dachbegrünung und das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p><u>Hinweis Vermeidung Vogelschlag</u>  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.  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</p>	<p>enthalten.  Der Anregung, Fassadenbegrünung verbindlich vorzuschreiben, wird nicht entsprochen.  Fassadenbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Umgebungstemperatur und wirken sich positiv auf die Luftqualität aus. Sie sind aber mit einem erhöhten Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch Bewässerung und Pflanzenschnitt verknüpft und können zu Beschädigungen an der Fassade führen.</p> <p>Der Hinweis ist unter Ziffer 9.11 in den Hinweisen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen bereits enthalten.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>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 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 Umweltschutzgesellschaft (<a href="https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen">https://wua-wien.at/naturschutz-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="https://vogelwarte.ch">vogelwarte.ch</a>, 2022).</p> <p><u>Hinweis Beleuchtung</u> Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Park-</p>	<p>Hinweise zur Außenbeleuchtung und Vermeidung von Lichtemissionen sind im Bebauungsplan unter Ziffer 9.13 enthalten.</p>	



## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>plätze) 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, freistrahrende 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 al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).</p> <p><u>Ergebnis</u> Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist Bestandteil der Unterlagen in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Anmerkung: Für Mauereidechsen und den Haussperling sind CEF-Maßnahmen erforderlich.</p>	
4	LRA Ortenaukreis	Zu der mit Schreiben vom 19. November 2025 übersandten 4. Bebauungsplanänderung sind nachstehende Abklärungen erforderlich. Im		

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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 für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p>Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen</p> <p><u>I. Oberflächengewässer</u> Zur Niederschlagswasserbeseitigung und Einleitung in die Schutter wird in den Planunterlagen Folgendes ausgeführt (Zitat)</p> <p>9.2 Entwässerung Für die Einleitung des Regenwassers in die Schütter (Gewässer 1. Ordnung) ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen. Die Entwässerungskonzeption wird zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet.</p> <p>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.</p> <p>Fachtechnische Beurteilung</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Mit den Ausführungen hinsichtlich des Schutzes vor Hochwasser bzw. Starkregen ist dieser Belang ausreichend berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>Hinweise Hierzu vorab die folgenden Hinweise / Nebenbestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 die Schutter erfolgt nicht.</p> <p>Die Hinweise / Nebenbestimmungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>3. Durch die Einleitung auftretende Schäden sind durch die Antragstellerin fachgerecht und zeitnah zu beheben.</p> <p><u>II. Grundwasserschutz</u>            Sachstand            Im Bebauungsplan sind keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben.</p> <p>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 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.</p>	<p>Der Anregung, die Grundwassersituation in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird entsprochen.</p> <p>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 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+NN und 189,2 m+NN angetroffen.“</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>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.</p> <p>III. <u>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</u> Sachstand In den Antragsunterlagen sind keine aussagekräftigen Entwässerungsunterlagen enthalten.</p> <p>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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Grundwassersituation, die die Aufnahme von Festsetzungen erfordern, sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Das Entwässerungskonzept wird unter Ziffer 7 Technische Infrastruktur in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>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</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>berücksichtigt werden können. Hierfür verweisen wir auf die aktuell gültigen technischen Regelwerke insbesondere DWA-A 102-2 und DWA-A 138-1.</p> <p>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 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 gegebenen Falls zu behandeln. Als Orientierung dienen die Merkblätter „Erlaubnispflichtige Versickerungen/Einleitungen in Gewässer“ sowie „Erlaubnisfreie Versickerungen“.</p> <p>IV. <u>Bodenschutz</u> Keine Ergänzungen / Anmerkungen.</p> <p>Hinweis</p>	<p>Baustein der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung verwendet.</p> <p>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 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.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>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 weitestgehend bebaut ist, gehen wir davon aus, dass bei der Baumaßnahme im Wesentlichen Unterboden überschüssig anfallen kann.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise zur Verwertung des Bodenaushubs werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bauvorhabens berücksichtigt.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allein aus Gründen der Wirtschaftlichkeit Ziel der Ausführung ist, einen größtmöglichen Anteil des anfallenden Erdaushubs vor Ort wieder einzubauen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>V. Hinsichtlich der Themen "Wasserversorgung" und "Altlasten" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p><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: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.</p> <p>Anlage/n Amt 63 Merkblatt erlaubnispflichtige Versickerung Amt 63 Merkblatt erlaubnispflichtige Einleitung in Gewässer Amt 63 Merkblatt erlaubnisfreie Versickerung</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
5	LRA Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis ist unter Ziffer 9.6 in den Hinweisen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen bereits enthalten.</p>	



## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p><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 (Sperrmüll) im Einmündungsbereich zur „Haupteerschließungsstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.</p> <p>Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p>	<p>Unter Ziffer 2.3.1 Äußere Erschließung wird in der Begründung zum Bebauungsplan die Thematik aufgegriffen. Westlich der geplanten Privaten Verkehrsfläche ist eine ausreichend große Aufstellfläche für den Abholtag vorhanden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
6	<p>Verband Region Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstraße 19 79102 Freiburg</p>	<p>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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Wohneinheiten fest. Die Nachverdichtung im Bestand wird begrüßt.</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 Rechtskraft dieses Bebauungsplans angepasst werden. Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind jedoch erst dann zu löschen, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
7	IHK Südlicher Oberrhein Schnewlinstraße 11-13, 79098 Freiburg	<p>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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Wohnungsbau realisiert wird. Die Planung wird begrüßt, da dringend benötigter weiterer Wohnraum geschaffen wird, ein effizienter Umgang mit der knappen Ressource Fläche vorgesehen ist und der Aspekt bezahlbaren Wohnraums mitberücksichtigt wird.</p> <p>- Hinweis: Müsste die maximal zulässige GFZ nicht bei 1,8 liegen?</p> <p>- Welche maximale Gebäudehöhe absolut ist vorgesehen? Wäre ein weiteres Geschoss städtebaulich nicht verträglich?</p>	<p>Die Geschossflächenzahl wurde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben noch einmal geprüft. Die festgesetzte GFZ von 1,2 ist für das Bauvorhaben ausreichend.</p> <p>Die absolute Höhe ist im Bebauungsplan mit 200 m+NN festgesetzt. Dies entspricht 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. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf ist mit den zuständigen Gremien abgestimmt und auch in der Öffentlichkeit so kommuniziert.</p>	
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	Im Plangebiet steht nach aktuellem Stand kein Standort für die Trafostation zur Verfügung. Ein Standort für die Trafostation außerhalb des Plangebietes wird in	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>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.</p> <p>Für die geplanten Gebäude ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen. Da die Gebäude über die Tiefgarage baulich miteinander verbunden sind, ist von einer zentralen Erdungsanlage 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.</p>	<p>Abstimmung mit dem Überlandwerk Mittelbaden gesucht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
9	Deutsche Telekom Technik GmbH Okenstr. 25, 77652 Offenburg	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen 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.</p> <p>Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass der Rückbau des bestehenden Anschlusspunktes auf dem Grundstück über unseren Bauherrens-service 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.</p> <p>Ihre Anfrage haben wir auch an das Team für Neubaugebiete weitergeleitet. Dies wird bei Bedarf eine separate Stellungnahme abgeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der	Wird zur Kenntnis genommen.	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
	Technik Niederlassung Südwest PTI31 Freiburg – Planung Team Breitband 2 Linnestr. 7, 79110 Freiburg	anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender E-Mail Adresse: <a href="mailto:t-nl-sw-pti-31-neubaugebiete@telekom.de">t-nl-sw-pti-31-neubaugebiete@telekom.de</a> , 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.		
11	Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun- Platz 1, D-40549 Düsseldorf	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Herzlichen Dank!</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b></p> <p>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 für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 02_VF_Kabelschutzanweisung_10.11.2022</li> <li>- 03_VF_Kabelschutzanweisung_Juni_2021</li> <li>- 04_VF_Planauskunft_Datenschutz_10.11.2022</li> <li>- 01_Nutzungsbedingungen_10.11.2022</li> </ul>		
12	<p>Badenova NETZE GmbH Tullastr. 61 79108 Freiburg i. Br.</p>	<p>1. Einwendung Keine</p> <p>2. Rechtsgrundlage entfällt</p> <p>3. Möglichkeiten</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>entfällt</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <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>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p>Die Versorgung des Verfahrensgebiets mit Wasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.</p> <p>Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m<sup>3</sup>/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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	



## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>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 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>		
13	BUND Lahr Bertholdstr. 22 77933 Lahr	<p>Zu 02_Planungsrechtliche_Festsetzungen.2952818 3.1.1 Die vorgelegte Planung entspricht nur bedingt einer offenen Bauweise. Natürliche Durchlüftung und Kühlung auch des Gebäudekomplexes wird hierdurch behindert.</p>	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt. Die offene Bauweise im Sinne der Baunutzungsverordnung sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen bis 50 m Länge. Demnach handelt es sich um eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO. Das erforderliche Baufenster wird an das geplante Bauvorhaben angepasst. Im geplanten Bauvorhaben ist jeweils eine Trennung der östlichen und westlichen Baukörper durch eine ca. 3,5 m breite Fuge vorgesehen. Diese wird in der Baufenstergestaltung berücksichtigt. Darüber hinaus</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Es sollte insbesondere geprüft werden, ob durch Zulässigkeit eines weiteren Geschosses die überbaute Fläche zu reduzieren ist, was Potenzial dazu schaffen kann.</p> <p>3.2.1 Es sollte angegeben sein, welches Mass als geringfügig angesehen wird, insbesondere zu Grundstücksgrenzen hin.</p> <p>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</p>	<p>ist zu berücksichtigen, dass die Wohnbebauung im Plangebiet eine Dachbegrünung erhält. Hierdurch wird ebenfalls ein Beitrag zur Kühlung erreicht.</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist im Einzelfall durch die Baurechtsbehörde zu prüfen.</p> <p>Eine Ausweitung des Pflanzgebots außerhalb des Plangebiets ist rechtlich nicht möglich. Die in den Randgebieten zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze verbleibende Fläche ohne Tiefgaragenunterbauung ist zu gering bemessen um dort ein Pflanzgebot für weitere Bäume festzusetzen. Innerhalb des Plangebiets sind die Standortmöglichkeiten für das Anpflanzen von Bäumen ausgeschöpft.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>verzichtet werden kann. Insgesamt sollte die Zahl der Bäume deutlich erhöht werden.</p> <p>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.</p> <p>8.3. Siehe 8.2, letzter Absatz.</p> <p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>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.</p> <p>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 Haupterschließung 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.</p>	<p>4 l/(s*ha). Hierdurch wird eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Rand der öffentlichen Straße bereitgestellt werden müssen. die Fläche muss aber nicht auf privatem Grund liegen. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag demnach am Rand der Pestalozzistraße bereitzustellen.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Ein barrierefreie Erschließung erfolgt über den Zugang von der Pestalozzistraße in die Tiefgarage und von dort in die jeweiligen Treppenhäuser. Eine oberirdische Erschließung für Fußgänger ist dagegen aufgrund des knappen Platzangebotes nicht umsetzbar.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<p>Die beidseitigen Zugänge neben den Treppenläufen erscheinen nicht sinnvoll und beanspruchen ohnehin knappe Fläche für fußläufige Erschließung.</p> <p>Zu 13 Schnitte: Die im Plan dargestellte Situation Höhen Carport auf nachbarlichem Grundstück ergibt im Kontext mit dem dort bestehenden Grundstückerhöhungs-niveau offensichtlich ein starkes Gefälle zu der Rampensituation, insbesondere dem im Grundrissplan 12_Tiefgarage dargestellten 1,5m breiten dortigen Gehweg.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
14	Nabu-Gruppe Lahr Moltkestr. 29 77933 Lahr	<p><b>Grünplanerisches Konzept</b></p> <p>Wir begrüßen das städtebauliche und grünordnende Konzept und die damit verknüpfte Ausgestaltung der Freiraumflächen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das flächensparende bauliche Konzept</li> <li>• die geplante Dachbegrünung in Hinblick auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion, auf die Niederschlagswasserrückhaltung und auf die Lebensraumfunktion für Insekten</li> <li>• die gemäß Freiflächenplan umfangreichen Gehölz-/ Baumpflanzungen. Diese sollten im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.</li> </ul> <p><b>Anregungen</b></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gehölze bzw. Bäume werden auch planungsrechtlich festgesetzt.</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 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.</li> <li>• Festsetzen des Flächenumfangs des Begrünungsanteils der Dachfläche in Prozent</li> <li>• 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 Temperaturdämpfungseffekt und der Niederschlagswasserrückhaltungswirkungen vorteilhaft.</li> <li>• Gebäudeintegrierte Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel (z.B. Mauersegler) und</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anpflanzfestsetzung impliziert den Ersatz bei einem Abgang der jeweiligen Gehölze. Aufgenommen wird ein Hinweis auf ein ausreichend großes Baumwurzelquartier.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die zusätzliche Festsetzung eines Flächenumfangs der Begrünung der jeweiligen Dachfläche wird nicht aufgenommen.</p> <p>Der Anregung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht entsprochen werden da in diesem die Ausgestaltung der Zugangswege zu den Wohnungen nicht geregelt werden kann. Erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind im Plangebiet keine</p>	

## Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

24.03.2026

– 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
		Fledermausquartiere sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.  Wir bitten freundlich um eine weitere Beteiligung im Verfahren.	gebäudeintegrierten Nisthilfen erforderlich. Eine Festsetzung hierzu wird daher nicht aufgenommen.	

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

Dipl.-Ing. Stefan Löhr  
Amtsleiter