

Bebauungsplan

B 415 / ANBINDUNG KLINIKUM

Lahr, Stadtteil Langenwinkel

Textteil

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1. Im Nutzungsplan (zeichnerischen Teil) sind Verkehrsflächen festgesetzt. Geringfügige Abweichungen im Zuge der weiteren Planungen sind zulässig. Im Nutzungsplan ist die Abgrenzung unterschiedlicher Straßenklassifizierungen festgesetzt. Die Darstellung (Aufteilung der Verkehrsfläche) gemäß der technischen Planung ist nachrichtlich.
- 1.2. Festgesetzt werden im Plangebiet darüber hinaus Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“. Hier ist ergänzend die Nutzung zu Fuß oder mit Fahrrädern bzw. vergleichbaren Fortbewegungsmitteln (E-Bikes, E-Scooter, etc.) zulässig.

2 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 2.1. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung. Räumlich festgelegt wird der zentrale Versorgungspunkt aller Medien der Stadt Lahr. Zweckgebundene bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind zulässig.

3 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

- 3.1. Für die Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers der Verkehrsflächen der Bundesstraße 415 mit Ausnahme des Bereichs des Fahrbahnteilers sind Mulden auf der Nordostseite der Straßenfläche entsprechend Planeintrag herzustellen.

4 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung einzugrünen. Auf die Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Kapitel 8) wird hingewiesen.
- 4.2. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

- 5.1. Innerhalb im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für Wasserwirtschaft ist die Anlage von Pflegewegen mit versickerungsfähigen Belägen zulässig.

Hinweis: Innerhalb dieser Fläche verläuft das Gewässer II Ordnung „Muserebach“ einschließlich der nach § 38 WHG i.V.m. § 29 WG zu beachtenden Gewässerrandstreifen.

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

Versickerung Niederschlagswasser

- 6.1. Das anfallende Regenwasser der gesamten Verkehrsflächen der Bundesstraße 415 ist in den gekennzeichneten Flächen auf der Nordostseite der Straßenfläche zu versickern.

Ausgenommen ist hiervon der Teilbereich der Fahrbahn, welcher durch die Fahrbahnteiler beeinflusst wird.

Für die Gestaltung und hydraulische Bemessung der Versickerungsmulden sind die Vorgaben des Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zu beachten.

Die Sickermulden sind als Trockenstandort bzw. in Kombination mit Einstauflächen als wechselfeuchte Standorte mit geeigneten krautigen Arten oder Gräsern auszubilden. Einsaat mit einer standortangepassten Mischung aus überwiegend trockenresistenten Arten (wechselfeuchter Standort).

Hinweis: Sollten im Bereich der Versickerungsanlagen bindige Deckschichten großer Mächtigkeit vorliegen, ist ein Bodenaustausch erforderlich bzw. eine Anbindung der Versickerungsanlagen an durchlässige Schichten mittels Durchstiche herzustellen.

Das Oberflächenwasser der Gemeindestraße ist breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern.

(Vermeidungsmaßnahme 6 und 7 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)

**7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Nutzungsplan Nord-Süd-verlaufende und entsprechend gekennzeichnete Fläche ist zur Herstellung einer Breitbandverbindung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des oder der Eigentümer der Grundstücke im Planbereich des Bebauungsplanes KLINIKUM (Flurstücke Nr. 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1237, 1262/1, 1262, 1261, 1260, 1253, 1246, 1239) zu belasten.

8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

- 8.1. Sofern für Grünflächen keine weitergehenden Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, sind diese Flächen mit Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 9 (Oberrheingraben) einzusäen.
- 8.2. Im Nutzungsplan sind Flächen festgesetzt innerhalb der die Neupflanzung einer Feldhecke vorzunehmen ist (Ausgleich für Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop – Feldhecke, Teilfläche).

Für die Neupflanzung sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es sind Arten aus den LUBW-Datenauswertebögen der betroffenen Biotope zu wählen, u. a. Hasel, Roter Hartriegel, Liguster, Schlehe, Hunds-Rosen, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Feld-Ahorn. Die Pflanzungen erfolgen 2-reihig (auf Lücke) mit einem Reihenabstand von mind. 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 - 2 m (Ballenware, 60-125 cm Höhe).

(Ausgleichsmaßnahme 2 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)

- 8.3. Verkehrsinseln ab 30 m² Fläche sind unter Verwendung von standortgerechten Stauden mit gebietsheimischen Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 9 (Oberrheingraben) zu begrünen. Technisch erforderliche Einbauten sind zulässig.

C Hinweise

1 Archäologie und Denkmalpflege

- 1.1. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- 1.2. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2 Empfehlungen und fachrechtliche Regelungen zu Natur- und Artenschutz

- 2.1. Erforderliche Gehölzrodungen sollten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang November und Anfang März durchgeführt werden. (Vermeidungsmaßnahme 2 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)
- 2.2. Vor Freimachung des Baufeldes müssen die vorkommenden prüfrelevanten Arten (Vögel, Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling, Haselmaus) vergrämt werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Auf Stock setzten aller Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit: Oktober- Februar
 - Kappen der Blüten des Großen Wiesenknopfes ab Juni
 - Dauerhaftes kurzhalten der Vegetation für Vergrämung und Abfang der Tiere)Der genaue Ablauf der Vergrämnungsmaßnahmen ist in einem gesondertem Maßnahmenkonzept in einem Zeitstrahl abzubilden und zu konkretisieren, sobald die alle örtlichen Gegebenheiten und Zeitabläufe des Vorhabens bekannt sind.
(Vermeidungsmaßnahme 3 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)
- 2.3. Die Zauneidechse ist aus dem Baufeld zu vergrämen. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Der Zauneidechsenlebensraum ist in den Wintermonaten bis Mitte März oberirdisch von Vegetation zu befreien
 - Während der Aktivitätszeit ist erneut aufkommende Vegetation mit nicht kreisendem Mähwerk kurz zu halten
 - Versteckmöglichkeiten (wie Mauselöcher etc.) sind mit Sand, Hackschnitzeln o.ä. abzudecken

- Die Maßnahme muss mindestens 2 Wochen wirksam sein, um eine Vergrämung zu gewährleisten, parallel ist der Abfang und die Umsiedlung der Eidechsen in das Ausgleichshabitat (siehe CEF-Maßnahme 2) erforderlich.
- In Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ist ein Reptilienschutzzaun zu stellen.
- Während der Aktivitätszeit ist erneut aufkommende Vegetation mit nicht kreisendem Mähwerk kurz zu halten (witterungsabhängig mind. bis Mitte Oktober).

(Vermeidungsmaßnahme 4 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)

- 2.4. Auf den Bauflächen sind die Zauneidechsen an mindestens drei Terminen witterungsabhängig ab April bis spätestens Anfang Mai abzufangen und in die vorher hergestellten Ersatzhabitate (siehe CEF-Maßnahme 2) umzusiedeln. (Vermeidungsmaßnahme 5 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)

3 Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)

3.1. Ersatzhabitat und Nistkästen für die Haselmaus

Im angrenzenden Wald sind 10 Haselmauskästen auszubringen. Für eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung wird auf den Umweltbericht, Kapitel 8 CEF-Maßnahme 1 verwiesen. (CEF-Maßnahme 1 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)

3.2. Ausgleichshabitate Zauneidechse

Auf einer Fläche von 2.000 m² ist die Anlage von Ausgleichshabitaten mit mindestens gleicher Ganzjahreshabitateignung, wie das verloren gehende Habitat herzustellen. Für eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung wird auf den Umweltbericht, Kapitel 8 CEF-Maßnahme 2 verwiesen. (CEF-Maßnahme 2 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)

3.3. Ausgleichshabitate Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Im Aktionsradius der betroffenen Individuen (ca. 100-200 Meter) sind Ausgleichshabitate gemäß Maßnahmenkonzept herzustellen. Die Flächen müssen sowohl die Wirtsameise (*Myrmica rubra*) als auch ausreichend gut ausgebildete Große Wiesenknopfbestände aufweisen. Sind die Flächen weiter entfernt, sind die Falter anzufangen und umzusiedeln. Für eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung wird auf den Umweltbericht, Kapitel 8 CEF-Maßnahme 3 verwiesen. (CEF-Maßnahme 3 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)

4 Externer Ausgleich für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotop

4.1. Ausgleich für Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop „Feldhecke“ (Teilfläche)

Planextern auf der Fläche des CEF-Maßnahmenkonzepts für artenschutzrechtlichen Ausgleich (Flurstück Nr. 2099) findet auf ca. 2.287 m² ein Gehölzübertrag aus geeigneten Bereichen der geschützten Feldhecken statt. Auf weiteren ca. 3.390 m² ist eine Saumentwicklung zur Förderung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings

durchzuführen. Für eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung wird auf den Umweltbericht, Kapitel 7 Ausgleichsmaßnahme 2 verwiesen.

(Ausgleichsmaßnahme 2 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)

5 Schutzmaßnahmen für Wasser und Boden in der Bauphase

5.1. Zum Schutz von Wasser und Boden sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Andienung des Geländes über bereits bestehende (Zufahrts-)Straßen oder Baustraßen;
- Befahrung nur bei trockenen Bodenverhältnissen. Sind die Voraussetzungen für eine witterungsbedingte Befahrbarkeit nicht gegeben, sind entsprechende lastenverteilende Maßnahmen für Baustraßen, Baustelleneinrichtungs- und andere Baunebenflächen zu treffen;
- Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit Sicherungssystemen gegen den Austritt von Schmierstoffen und Hydrauliköl (technisch neuester Stand). Auffangwannen und Bindemittel sind in ausreichender Menge und Kapazität auf der Baustelle vorzuhalten;
- Einsatz geeigneter, biologisch leicht abbaubarer Schmier- und Hydrauliköle
- Im Havariefall mit Austritt schädlicher Stoffe in den Boden ist ein Bodenaustausch und eine fachgerechte Entsorgung vorzusehen;
- Im Bauablauf sind zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials die maßgeblichen technischen Vorschriften zu berücksichtigen;
- Bei Erdarbeiten ist Ober- und Unterbodenmaterial getrennt abzutragen und qualitätserhaltend getrennt zwischenzulagern und lagegerecht (Unter-/Oberboden) wieder einzubauen;
- Bei Bodenabtrag und Wiedereinbau sowie bei der Verwendung externer Substrate sind die Richtlinien der BBodSchV, die Materialwerte und -klassen nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie die Regelungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes einzuhalten;
- Bei der Errichtung der Anlagen ist das Entstehen von Wasserwegsamkeiten (Durchlässigkeiten) durch entsprechende Einbautechnik sowie sorgfältiges Arbeiten zu vermeiden (Erosionsschutz).
- Der Wiedereinbau von Boden vor Ort hat Vorrang vor Verwendung/Entsorgung außerhalb der Baustelle. Auf die Anforderungen gem. § 3 bis § 6 BBodSchV wird verwiesen.
- Bodenverdichtungen sind nach Bauende mit geeigneten Lockerungsverfahren zu rekultivieren.

(Vermeidungsmaßnahme 1 - Bezeichnung nachrichtlich aus Umweltbericht)

5.2. Grundsätzlich ist der Aushub auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und

Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6 Hochwasserschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten insbesondere zu den Belangen des Hochwasserschutzes nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erstellt, aus welchem die folgenden Hinweise für das Plangebiet abzuleiten sind.

6.1. Überschwemmungsgebiete gem. § 78 Abs. 3 WHG

Aufgrund der aktuellen Kartenunterlagen ist keine Ausbuchtung des Muserebachs in den Geltungsbereich beim einem HQ₁₀₀ erkennbar. Wenngleich Retentionsraum somit nicht beansprucht wird, dürfen durch (Bau-)Maßnahmen die Abflussverhältnisse nicht nachteilig verändert werden.

Die geplanten Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst auszubilden, dies umfasst unter anderem:

- erosionssichere Ausbildung von Böschungen,
- gegenüber Überströmung unempfindliche Ausbildung von Straßennebenflächen
- Vermeidung auftriebsgefährdeter oder wassergefährdender Anlagen in überflutungsgefährdeten Bereichen
- Anordnung technischer Anlagen, Steuerung- und Versorgungseinrichtungen außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche oder ihre hochwassersichere Ausführung

6.2. Hochwasserrisikogebiet gem. § 78b WHG

Teilflächen des Plangebietes sind gem. § 9 Abs. 6a BauGB als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" einzustufen – dies bedeutet, die Flächen sind hier von HQ_{extrem} (extremes Hochwasserereignis, statistisch seltener als alle 100 Jahre) betroffen. Für solche Risikoflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit der durch die Verkehrsanbindung an die B 415 erschlossenen Nutzung wird empfohlen die maßgebende Höhenlage der Verkehrsanlagen oberhalb des für HQ_{extrem} ermittelten maximalen Wasserstands von 157,13 m üNNH zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von mindestens 0,3 m anzuordnen.

Notwasserwege und schadlose Abflussmöglichkeiten sind im Extremfall zu erhalten. Geländeanpassungen dürfen nicht zu nachteiligen Abflussverlagerungen auf benachbarte Grundstücke führen. Wassergefährdende Stoffe sind außerhalb der überflutungsgefährdeten Bereiche anzuordnen oder entsprechend hochwassersicher zu lagern.

7 Grundwasserschutz

7.1. Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt.

- 7.2. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- 7.3. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 7.4. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

8 Gewässer

- 8.1. Entlang des Muserebachs sind Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Diese umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschung-Oberkante, im Außenbereich beträgt die Breite 10 m.
- 8.2. Die Vorgaben des § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG sind zu beachten.

9 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke

- 9.1. Nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften, auf die im vorliegenden Bebauungsplan verwiesen wird, können im Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt der Stadt Lahr zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Um Terminabsprache im Voraus wird gebeten.

Dipl.- Ing. Stefan Löhr
Amtsleitung
Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt

Planersteller:
Dipl.-Ing. Elke Köhler
Bauleitplanung
RS Ingenieure GmbH & Co. KG