

Bebauungsplan HOCHSTRASSE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

0. Abgrenzungen	
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</u> In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,4	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO</u> Die Grundflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgelegt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine GRZ von 0,4 zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO überschritten werden.

0,9 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
Die Geschossflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Eintrag in der Nutzungsschablonen festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine GFZ von 0,9 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 von 0,6 zulässig.

III 2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag im jeweiligen Baufenster des Bebauungsplans festgesetzt.

GH 2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist den Baufenstern in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe wird entweder durch die Oberkante (OK Attika bei Flachdächern) des Gebäudes oder durch die Traufhöhe (TH) bestimmt. Sie bezieht sich auf Normalhöhen null (m ü. NN).

Untergeordnete Bauteile für technische Anlagen und zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) dürfen die Gebäude über die Traufhöhe oder Gebäudeoberkante hinaus überragen, soweit dies für den wirtschaftlich sinnvollen Betrieb erforderlich ist. In der Regel sollte die Überhöhung 1,0 m nicht überschreiten. Größere Überhöhungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

--- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden.

Die Baugrenzen können durch Balkone, Terrassen und Anbauten bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern dabei die Summe der Überschreitungen durch Terrassen und Balkone höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und sie nicht auf öffentlichen Flächen zum Liegen kommen.

Untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. unterirdische Treppenabgänge oder Vordächer sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die jeweilige Baugrenze um nicht mehr als zwei Meter in der Tiefe und auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als 15 Metern überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

NA/ST/TG/CP/GA 4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12, 14 BauNVO
Stellplätze (ST), Tiefgaragen (TG), Carports (CP), Garagen (GA) und sonstige Nebenanlagen (NA) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die jeweilige

Zweckbestimmung ist im Nutzungsplan des Bebauungsplans eingetragen.



4.2

Einfahrtsbereich Tiefgarage

Für die Tiefgarage ist nur der im Nutzungsplan eingezeichnete Ein- und Ausfahrtbereich zulässig.

5.

Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

max. WE

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal zehn Wohneinheiten und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

6.

Geförderter Wohnungsbau

§ 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB

Bei Wohnungsbauprojekten mit mehr als zehn Wohneinheiten oder einer Gesamtwohnfläche von mehr als 800 m² sind 40 % der Gesamtwohnfläche als förderbarer Wohnungsbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind hier nur Wohngebäude/ Wohnungen zulässig, die mit Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten. Insoweit müssen die Gebäude die Voraussetzungen (z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung) für den geförderten Wohnungsbau einhalten, die in den jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg festgelegt sind.

Der definierte Prozentsatz wird nicht zeichnerisch verortet, sondern ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

7.

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



7.1

Im Nutzungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

8.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

8.1

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Eingriffsbereich mit konkretem Vorhaben (WA 1)

8.1.1

Installation von Nisthilfen an den Bäumen der angrenzenden Grünflächen

Zur Sicherung und Entwicklung der artenschutzrechtlich erforderlichen Lebensstätten sind an den Bäumen der angrenzenden Grünflächen Nistkästen zu installieren. Der Bedarf richtet sich qualitativ nach den betroffenen Arten und quantitativ nach der Anzahl der zu ersetzenden Lebensstätten, wobei ein Ausgleich im Verhältnis 2:1 zu erfolgen hat. Entsprechend sind vor Beginn der Baumaßnahme insgesamt zwei Meisenhöhlen mit einer Lochgröße von 26 mm für die Blaumeise, zwei Meisenhöhlen mit einer Lochgröße von 32 mm für die Kohlmeise, zwei Starenhöhlen mit einer Lochgröße von 45 mm für den Star sowie sechs

Nischenbrüterhöhlen mit einer Einflugöffnung von 30 × 50 mm für den Zaunkönig anzubringen. Die Anbringung kann ganzjährig erfolgen; empfohlen wird eine Installation in den Wintermonaten Dezember und Januar. Die Nistkästen sind mindestens einmal jährlich im Spätherbst zu reinigen, auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und bei Bedarf zu reparieren oder zu ersetzen. Bei der Montage ist darauf zu achten, die Nisthilfen vorzugsweise nach Osten und damit entgegen der Wetterseite auszurichten, eine freie Einflugmöglichkeit sicherzustellen und eine längere direkte Sonneneinstrahlung sowie ein Überhängen nach hinten zu vermeiden. Zwischen Nistkästen gleicher Bauart ist – abhängig vom örtlichen Nahrungsangebot – ein Mindestabstand von etwa 10 bis 20 Metern einzuhalten, ausgenommen bei Koloniebrütern wie dem Star.

8.1.2 Vorgezogener Ausgleich des Verlusts von Paarungsquartieren der Zwergfledermaus

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist ein Ersatz für die beiden Paarungsquartiere der Zwergfledermaus zu schaffen. Hierzu sind insgesamt zehn Fledermauskästen innerhalb eines Umkreises von 100 m um das Eingriffsgebiet an geeigneten Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Werden die Kästen an Bäumen installiert, sind diese als Habitatbäume auszuweisen; vorzugsweise sind ältere Bäume auszuwählen, die mittelfristig potenzielle Quartierstrukturen entwickeln können. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Kästen ist in den ersten zehn Jahren zweimal jährlich eine Reinigung in Verbindung mit einer Besatzkontrolle durchzuführen, vorzugsweise im August und November. Nach Ablauf von drei Jahren kann anhand des tatsächlichen Verschmutzungsgrades und des Nutzungsverhaltens der Fledermäuse entschieden werden, ob künftig ein Kontrolltermin pro Jahr ausreicht. Der Reinigungsbedarf nach den ersten zehn Jahren richtet sich nach dem bis dahin entwickelten natürlichen Quartierangebot und ist dann neu festzulegen. Bei Verwendung von Flachkästen an Gebäuden entfällt ein regelmäßiger Reinigungstermin.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind entsprechend den Ausführungen der artenschutzrechtlichen Prüfungen und dem Fachgutachten Fledermäuse durchzuführen. Die Gutachten sind Anlage des Bebauungsplans HOCHSTRASSE.

- 8.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche Lampen mit einer gerichteten und abgeschirmten Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

9. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

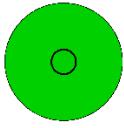


9.1 Erhalt von Bäumen

Die im Nutzungsplan durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und ungeschnitten (Ausnahme Verkehrssicherungspflicht und Baumpflege) zu erhalten. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Kann ein Baum nicht mehr erhalten werden, so ist er in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen entsprechenden mittel- oder großkronigen einheimischen und standortgerechten Laubbaum (Hochstamm,

Stammumfang von 18-25 cm gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände) zu ersetzen.



9.2

Anpflanzen von Bäumen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an den im Nutzungsplan durch Planeintrag festgesetzten Standorten außerhalb der Fläche für die Tiefgarage hochstämmige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche für die Tiefgarage sind an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten hochstämmige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Unterbauung durch eine Tiefgarage ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.

Hinweis: Artenempfehlung für Bäume über Tiefgaragen

Wollapfel (Malus tschonoskii), Mehlbeere (Sorbus intermedia „Brouwers“ oder Sorbus latifolia „Henk Vink“), Stadtbirne (Pyrus calleryana „Chanticleer“), Feldahorn (Acer campestre in Sorten)

9.3

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

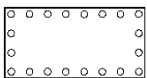
9.4

Alle Bäume sind zu pflegen und dauerhaft freiwachsend und ungeschnitten zu unterhalten (Ausnahme zur Verkehrssicherungspflicht und zur Erziehung und Pflege von Obstbäumen). Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist innerhalb der nächsten Vegetationsperiode Ersatz in gleicher Art und Qualität zu pflanzen.

9.5

Die Baumquartiere müssen offen gestaltet werden (Pflanzfläche von mind. 8 m²) oder eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einem durchwurzelungsfähigen Untergrund von mindestens 12 m³, 1,50 m Tiefe und einen uneingeschränkten Erdanschluss sowie einen Anfahrerschutz aufweisen. Sie sind nach dem jeweiligen Stand der Technik (z.B. Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) für Baumpflanzungen - Teil 2, Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010) herzustellen. Die Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen ist vorzusehen.

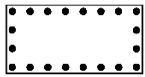
9.6



Pflanzbindung

Die im Nutzungsplan gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage erfolgt durch die Aussaat von Rasen oder extensiver Wiese und die Pflanzung von standortgerechten, landschaftstypischen, klimaresilienten Sträuchern und Hecken. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zulässig sind notwendige, wassergebundenen und unversiegelte Wege, soweit sie der Erschließung des Grundstücks, der Zugänglichkeit der Nebenanlagen oder der Pflege der Flächen dienen und den Charakter der Pflanzflächen nicht beeinträchtigen. Darüberhinausgehende Nutzungen oder bauliche Anlage sind unzulässig.



9.7

Erhaltungsbinding

Auf den im Nutzungsplan gekennzeichneten Flächen für den Erhalt von sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher, Hecken und Rasenflächen zu erhalten. Die gärtnerisch angelegten Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Zulässig sind notwendige, wassergebundenen und unversiegelte Wege, soweit sie der Erschließung des Grundstücks, der Zugänglichkeit der Nebenanlagen oder der Pflege der Flächen dienen und den Charakter der Pflanzflächen nicht beeinträchtigen. Darüberhinausgehende Nutzungen oder bauliche Anlage sind unzulässig.

9.8

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsfähig auszuführen und muss eine ausreichende Substratstärke (mindestens 10 cm) sowie eine standortgerechte, trockenheitsresistente Bepflanzung aufweisen. Technische Erfordernisse wie Lüftungsanlagen, Zugänge oder Flächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen bleiben von der Verpflichtung unberührt. In diesen Bereichen ist eine Begrünung nur soweit vorzusehen, wie dies funktional möglich ist. Dachbegrünungen sind nach dem Klimaschutzgesetz mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu kombinieren.

9.9

Tiefgaragenbegrünung

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen, die nicht mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 60 cm für eine intensive Begrünung aus einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden und Sträuchern zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre.

10.

Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB

10.1

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) 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, mit einer Verkürzung einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

10.2

Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurden 2 artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt und ein Fachgutachten zu den Fledermäusen erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2022 mit einer Plausibilisierung vom Oktober 2025, (erstellt von GÖG – Gruppe für ökologische

Gutachten, Stuttgart) umfasst die Flurstücke Nr. 1241, 1242, 1147 und 1146. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Juni 2023 (erstellt von faktorgrün, Freiburg) umfasst die Flurstücke 1164 und 1153/3. Das Fachgutachten zu den Fledermäusen vom November 2023 mit einer Konkretisierung vom Oktober 2025 umfasst den gesamten Geltungsbereich (erstellt von FrInaT, Freiburg).

Hierbei wird zwischen den Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich, den Eingriffsbereich mit konkreten Vorhaben (Flst. Nr. 1241, 1242, 1147 und 1146) und dem restlichen Geltungsbereich (Flst. Nr. 1164 und 1153/3) unterschieden.

10.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich

Bauzeitenbeschränkung für Baufeldfreimachung

Um zu vermeiden, dass bei der Rodung Tiere getötet werden, müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen und im Winter zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden. Da eine Nutzung der Quartiermöglichkeiten durch Fledermäuse auch in diesen Monaten nicht völlig ausgeschlossen werden kann, muss im vorliegenden Fall grundsätzlich eine Kontrolle der potenziellen Quartiere direkt vor der Fällung durch eine Fledermaus-sachverständige Person erfolgen. Werden Fledermäuse vorgefunden, ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen zu klären – sofern dies nicht bereits im Vorfeld abgestimmt wurde. Im Einzelfall ist beispielsweise durchaus denkbar, dass die Fledermäuse vor der Fällung sorgfältig geborgen und in ein Ersatzquartier umgesetzt werden. Nicht vollständig auszuschließen ist jedoch auch, dass ein Baum bei Besatz durch Fledermäuse erst zu einem späteren Zeitpunkt gefällt werden kann (z.B. bei Anwesenheit mehrerer Fledermäuse im Winterschlaf). Mit diesen Maßnahmen kann das Eintreten des Tötungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verhindert werden.

Vermeidung der Schädigung von Fortpflanzungsstätten (Wimperfledermaus)

Um zu vermeiden, dass die betroffenen Wimperfledermäuse ihren Flugweg durch das Eingriffsgebiet und damit ihr Quartier aufgeben, muss ein Dunkelkorridor durch das Eingriffsgebiet hindurch erhalten werden. Dieser muss eine Verbundachse von West nach Ost im zentralen Bereich des Eingriffsgebiets gewährleisten, mit Leitstrukturen (Sträucher, Bäume) ausgestattet und unbeleuchtet sein.

Folgende Kriterien in der Ausgestaltung sind einzuhalten:

- Erhaltung eines frei durchfliegbaren Korridors von mindestens 5 m
- In diesem Korridor Erhaltung/Pflanzung von Bäumen und Büschen (Mindesthöhe: 2 m)
- Keine Beleuchtung = Dunkelkorridor (keine direkte / indirekte künstliche Lichtwirkung im Korridorbereich)

Die Maßnahmen sollten so umgesetzt werden, dass den Fledermäusen stets in den Monaten Mai bis September ein unbeleuchteter Flugkorridor mit entsprechenden Leitstrukturen zur Verfügung steht, um eine Nutzung der Flugstraße gewährleisten zu können. Die Planung sieht drei Gebäude mit jeweils über 10 m Freiraum dazwischen vor. Diese Freiräume sollen weitgehend unbeleuchtet bleiben, damit Fledermäuse sie als Flugkorridore nutzen können. Falls eine beleuchtete Feuerwehrezufahrt notwendig ist, sollen Pollerleuchten mit Bewegungsmeldern und warmem

Licht (≤ 1800 K) eingesetzt werden. Auch die Einfahrt sollte mit Pollerleuchten beleuchtet werden, möglichst außerhalb der Korridore.

Die Grünflächen zwischen den Gebäuden sollen lückenlose Leitstrukturen (Hecken, Bäume) bieten. In den Korridoren sollen mindestens 2 m hohe Hecken in zwei Reihen in West-Ost-Richtung gepflanzt werden, mit einem 1,5–2 m breiten Durchflugbereich dazwischen; Bäume sind optional. Der Überflugbereich der Einfahrt soll ebenfalls durch zusätzliche Pflanzen Leitstrukturen erhalten. Großes Pflanzgut (1,5–2 m, Ballenware) wird empfohlen, um schnell wirksame Strukturen zu schaffen.

Für die Bauphase wird ein Baubeginn nach August empfohlen, um die Wochenstubenzeit der Wimperfledermaus zu berücksichtigen. Ist ein Rohbau während dieser Zeit nötig, sollte ein doppelter Bauzaun mit Windschutznetz (1,5–2 m hoch) aufgestellt werden, der tagsüber geöffnet und abends geschlossen werden kann. Es ist zu empfehlen, bei der konkreten Planung der Gestaltung des Flugkorridors frühzeitig eine Fledermaus-sachverständige Person hinzuzuziehen. Dabei sollte auch ein besonderes Augenmerk auf die möglichen Lichtwirkungen gelegt werden, um mögliche Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld auszuschließen.

Ökologische Baubegleitung

Für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist vor und während der Maßnahmenumsetzung sowie der Baudurchführung eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese begleitet die Baumaßnahmen sowie die Baufeldfreimachung und stellt sicher, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen korrekt durchgeführt und unnötige Beeinträchtigungen oder Beschädigungen der relevanten Arten und deren Lebensräumen vermieden werden.

Hierzu gehören insbesondere:

- Einweisung der ausführenden Firma in die jeweilige naturschutzfachliche Thematik, z. B. vor Beginn des Abbruchs
- Ansprechpartner für die Verfahrensbeteiligten bezüglich der geforderten Artenschutzmaßnahmen
- Fachliche Freigabe von Maßnahmenumsetzungen
- Dokumentation von Maßnahmenumsetzungen
- Überwachung und Kontrolle der Einhaltung von Bauzeitenbeschränkungen
- Festlegung der konkreten Standorte von Flächen zu Schutz, Entwicklung und Pflege geschützter Vogel- und Fledermausarten und deren Sicherung sowie Kontrolle der Tabuzonen

10.2.2 Risikomanagement und Monitoring

Es besteht eine Restunsicherheit bezüglich des Erfolges der Aufrechterhaltung der Flugbewegungen der Wimperfledermäuse. Auch wenn die Wahrscheinlichkeit als recht hoch angenommen wird, dass die Tiere bei zielführender Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme die Funktionsbeziehungen durch das Eingriffsgebiet aufrechterhalten, gibt es relativ wenig Erfahrungen mit entsprechenden Maßnahmen, um dies mit abschließender Sicherheit gewährleisten zu können. Der Erfolg der Maßnahmen sollte daher durch ein Monitoring überprüft werden. Überprüfungen der Flugstraße in den Jahren 1, 2 und 3 nach Baufeldfreimachung durch jeweils drei Sichtbeobachtungen sind zu empfehlen. Mögliche Maßnahmen, falls die Erhaltung der Flugstraße nicht erfolgreich ist, sind Ergänzungen von Gehölzen und ggf. Anpassung der Beleuchtung

- 10.2.3 Vorgaben für den restlichen Geltungsbereich bei zukünftiger Bautätigkeit
Der restliche Geltungsbereich (Flst. Nr. 1164 und 1153/3) weist Habitatpotenzial für planungsrelevante Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Totholzkäfer auf.

Sollte es in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt zu Abriss- beziehungsweise Bautätigkeiten kommen, so sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsebene Erfassungen der zuvor genannten artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen durchzuführen. Je nach Dauer bis zu möglichen künftigen baulichen Maßnahmen kann auch ein Auftreten bislang nicht vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dabei ist zu beachten, dass die erforderlichen Erfassungen mit einem entsprechenden zeitlichen Vorlauf durchgeführt werden müssen, da mit einem Vorkommen verschiedener Artengruppen zu rechnen ist und dadurch ein erhöhter Ausgleichsbedarf möglich ist. Die Funktionsfähigkeit der ggfs. erforderlichen Maßnahmen sollte daher durch den zeitlichen Vorlauf entsprechend gewährleistet sein.

Auf dieser Basis sind zum Zeitpunkt konkreter vorgesehener Eingriffe die Verbotstatbestände abzuprüfen und ggf. Vermeidungs- und / oder Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

- 10.2.4. Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (VM) sind entsprechend den Ausführungen der artenschutzrechtlichen Prüfungen und dem Fachgutachten Fledermäuse durchzuführen. Die Gutachten sind Anlage des Bebauungsplans HOCHSTRASSE.

10.3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Fundament ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

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.

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 befürchten ist.

10.4 Entwässerungssystem

Angrenzend an das Gebiet des Bebauungsplans Hochstraße liegen öffentliche Mischwasserableitungstrassen vor.

Für die einzelnen Grundstücke des Baugebietes sind Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden öffentlichen Mischwasser (MW-) Kanäle der Paul-Waeldin-Straße (süd-westliche Parzelle) und Hochstraße (restlicher Bereich des Baugebietes) gegeben.

Die Anforderungen an die Ableitung der Niederschlagsabflüsse sind entsprechend Nr. 6 Niederschlagswasser der örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen.

10.5 Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

10.6 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Bei der Bereitstellung könnten aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor / an deren Grundstücken die Abfallbehälter zur Abholung bereitgestellt und entleert werden.

10.7 Unterrichtung der Fachbehörde

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

10.8 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, -neigung	Bauweise

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

Bebauungsplan HOCHSTRASSE

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

	1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO
FD SD	1.1 <u>Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten</u>	Im <u>Allgemeinen Wohngebiet WA1</u> sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Im <u>Allgemeinen Wohngebiet WA 2</u> sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° zulässig. Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 50 cm und einem Volumen von 1 m³ im gesamten Geltungsbereich zulässig. In das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung ab 30° zulässig. Diese haben einen seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,80 m einzuhalten. Übereinander angeordnete Dachaufbauten und/ oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen einzeln und in der Summe maximal 40% der Gesamtlänge des Gebäudes betragen. Zwischen den Dachaufbauten und/ oder Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind grundsätzlich zulässig. 1.2 <u>Material und Farbe der Dachdeckung</u> Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement, Dachpappe und Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen sind als Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen. 1.3 <u>Dächer von Garagen und Carports</u> Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestdicke von 10 cm.
	2. Werbeanlagen	§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Selbstleuchtende oder fluoreszierende

Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und sind nur im Bereich der Erdgeschosse zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen **§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

3.1 Unbebaute Flächen

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind mit einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden und Sträuchern gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen (z.B. sogenannte Steingärten) unzulässig.

3.2 Oberirdische Stellplätze

Private Stellplätze und deren Zufahrten für den ruhenden Verkehr sind mit versickerungsfähigen Belägen z.B. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20% zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3.3 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nur zur Abstützung von Hanglagen zulässig.

Offene Einfriedungen (z.B. Zäune, Hecken) zwischen den privaten Grundstücken müssen einen lichten Abstand von mindestens 10 cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche einhalten. Maßgeblich ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Einfriedung. Zäune sind mit standortgerechten Gehölzen oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

Hinweis: Hiervon unbeachtlich sind Solarzäune allgemein zulässig

3.4 Müllstandorte

Vom öffentlichen Straßenraum direkt einsehbare Müllstandorte sind mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen oder zu begrünen.

4. Notwendige Stellplätze **§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**

4.1 PKW-Stellplätze

Für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau ist gemäß Landesbauordnung mindestens ein Stellplatz pro Wohnung herzustellen.

Bei nicht geförderten oder nicht preisgedämpften Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Sofern sich bei der Ermittlung der Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist diese aufzurunden.

4.2 Fahrradstellplätze

Für Mehrfamilienhäuser werden pro Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze gefordert.

Notwendige Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen; soweit sie für Wohnungen herzustellen sind, müssen sie außerdem wettergeschützt sein.

5. Freiflächengestaltungsplan

§ 74 Abs. 5 LBO

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung
- Baumarten
- Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Lage der unterirdischen Tank- und Zisternenbehälter
- Geländemodellierung
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

6. Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, dezentral zu versickern (durch z.B. wasserdurchlässige Beläge, Einsatz von Versickerungsmulden o.ä.). Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist entsprechend geltendem Regelwerk - nach erfolgtem Weißdruck - durchzuführen. Zum Schutz des Grundwassers sind die im entsprechenden Arbeitsblatt genannten Randbedingungen hinsichtlich des erforderlichen Abstands der Versickerungsanlage zum Grundwasserleiter und erforderlicher Durchlässigkeit der Sickerstrecke zu berücksichtigen sowie ein qualitativer Nachweis für die Einleitung ins Grundwasser durchzuführen. Die bei der Bemessung berücksichtigte Sickerfähigkeit des Bodens ist bei Bedarf durch Bodenaustausch bis zu den durchlässigen Bodenschichten sicherzustellen. Im Bereich des Baugebietes sind bindige Bodenschichten zu erwarten. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Sickerfähigkeit im Bereich der Versickerungsanlagen wird daher voraussichtlich ein Bodenaustausch bzw. Durchstoßen der bindigen Deckschichten erforderlich sein. Hierzu ist die Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde erforderlich. Bei der Versickerung in das Grundwasser in die Niederschlagswasserverordnung zu beachten.

Bei einer aus technischer Sicht nicht realisierbaren Versickerung des Niederschlagswassers ist nur ein gedrosselter Anschluss des Niederschlagswassers an das öffentliche Entwässerungssystem möglich. Das anfallende Niederschlagswasser (insbesondere das im Bereich der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser) ist durch Einsatz entsprechender abflussreduzierender Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Rückhaltedächer, Einsatz durchlässiger Beläge) gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten. Durch die Neuerschließung in den einzelnen (Teil)erschließungsbereichen darf die in den einzelnen (Teil)erschließungsbereichen (zum Teil) im Bestand vorhandene, an das öffentliche Kanalnetz angeschlossene, abflusswirksame Fläche nicht überschritten werden, sofern die Entwässerungsrichtung und der Anschlussort im Bestand und in der Planung die gleichen sind. Der Grund hierfür ist die erforderliche Sicherstellung der Entwässerung unter Berücksichtigung der Einhaltung des Verschlechterungsverbotes für die Unter- und Oberlieger des Planungsbereiches.

Demzufolge sind die Mehrabflüsse der einzelnen Teilerschließungsflächen gegenüber der Bestandsbebauung auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s·ha) zu drosseln. Mehrabflüsse entstehen in Bereichen mit zusätzlicher Befestigung bzw. Mehrbefestigung im Vergleich zum Bestand und werden in Bezug auf die sich in den einzelnen Teilbereichen ergebende abflusswirksame Fläche $C_s \cdot A$ ermittelt.

Für alle Bereiche, bei denen die o.g. Anforderungen bzgl. gleicher Entwässerungsrichtung und des Anschlussortes nicht eingehalten werden können, hat zwingend eine Drosselung des Oberflächenwassers auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s·ha) vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen (bezogen auf die gesamte zusätzlich zu entwässernde Fläche A_{ges}).

Zur Gewährleistung der 30-jährlichen Überflutungssicherheit ist nachzuweisen, dass auf den Privatgrundstücken der 30-jährliche Oberflächenabfluss temporär und schadensfrei an der Oberfläche (oder bei Bedarf unterirdisch) zurückgehalten werden kann. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche und entsprechend nach den aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erbringen.

Die Bemessung der Grundstücksentwässerung hat nach den aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die bei ggf. erforderlicher Drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss erforderliche Rückhalteanlage ist für Wohngebiete mindestens auf das 3-jährliche Regenereignis zu bemessen. Das sich aus den Berechnungen des 30-jährlichen Überflutungsnachweises unter Berücksichtigung der Einleitbeschränkung ergebende größere Volumen ist maßgebend und auf dem Grundstück herzustellen.

Die Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der öffentlichen Rückstauenebene liegen (als Rückstauenebene gilt die Straßenoberkante des Hausanschlusses an den öffentlichen Kanal), sind entsprechend der aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation nur über eine automatische Hebeanlage rückstaufrei zugeführt werden. Dabei können kleine Regenflächen von Kellerniedergängen, Garageneinfahrten und dergleichen über Bodenabläufe mit Absperrvorrichtungen gegen Rückstau angeschlossen werden, wenn geeignete Maßnahmen, z.B. Schwellen bei Kellereingängen oder Regenauffangrinnen bei tiefer liegenden Garageneinfahrten, ein Überfluten der tiefer liegenden Räume durch Regenwasser verhindern, solange die Absperrvorrichtung geschlossen ist.

Im Zusammenhang mit der Herstellung wasserdurchlässiger Beläge ist zu beachten, dass diese grundsätzlich und zur Unterstützung der natürlichen Entwässerung zu realisieren sind, deren Abflussminderung bei den teilbefestigten Flächen beim Nachweis der Entwässerungsplanung allerdings lediglich dann angesetzt werden darf, wenn bei diesen Flächen der Versickerungsweg bis in Grundwasser sichergestellt werden kann. Bei abdichtenden oder gering durchlässigen Bodenschichten ist die Versickerungsfähigkeit durch ausreichend bemessene Durchstiche zum Grundwasserleiter sicherzustellen.

Regen- und Brauchwasseranlagen

Es wird empfohlen, dass auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Bei der Verwendung von Brauchwasser, z.B. aus Regenwasserzisternen, für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der der aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik zu installieren. Gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Abs. 2 (Trinkwasserversorgung) installiert sind (z.B. Brauchwasser für WC-Spülung oder Waschmaschine) gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Das für die Regenwassernutzung auf dem Flurstück vorgesehene Behältervolumen ist zusätzlich zu dem zur Versickerung des Niederschlagswassers bzw. bei erforderlicher Abflusssdrosselung vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation (Drosselung auf 15 l/(s·ha)) notwendigen Rückhaltevolumen herzustellen. Der Überlauf der Rückhalteanlage für die Regenwassernutzung ist an das weiterführende Entwässerungssystem – Versickerungsanlage oder Rückhalteanlage, siehe oben - anzuschließen. Die Anforderungen an eine gegen Rückstau gesicherte Ableitung sind entsprechend der aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen. Beim Anschluss (über die Grundstücksentwässerung) an das öffentliche Mischsystem ist ggf. (falls der Überlauf der Regenwassernutzungsanlage unterhalb der Rückstauenebene der weiterführenden Ableitungstrasse liegt) die Sicherstellung einer gegen Rückstau gesicherten Ableitung mittels Hebeanlage erforderlich.

Sicherheit vor Sturzfluten im urbanen Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenoberkante das Thema Sicherheit vor urbanen Sturzfluten / Starkregenrisikomanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante und Tiefgaragenzufahrt sind daher so auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände der geplanten Bebauung höher als der angrenzende Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) liegt. Hintergrund ist, dass bei Starkregen der Verkehrsraum als Ableitungstrasse genutzt werden kann, wenn aus der Kanalisation austretendes bzw. wegen Überlastung nicht eintretendes Wasser sich vorübergehend im Straßenraum ansammelt. Somit stellen Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten hinsichtlich der Überflutungssicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante Geländeoberkante des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen und extremen Starkregeneignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu der temporären Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke.

7. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

Dipl.- Ing. Stefan Löhr
Leiter des Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamts

Bebauungsplan HOCHSTRASSE mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	24.06.2022
Offenlegungsbeschluss	
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum verfolgt die Stadt das Ziel, zusätzlichen Wohnungsbau im Innenbereich zu ermöglichen und zugleich die Grundsätze einer schonenden, qualitätvollen Innenentwicklung zu stärken. Dabei kommt einer maßvollen baulichen Ergänzung, der Sicherung durchgrünter Strukturen sowie dem Erhalt prägender Bäume eine besondere Bedeutung zu.

Im Jahr 2020 wurde für den östlichen Teil des Geltungsbereichs von der Eigentümerin ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Das Wettbewerbsergebnis sah ursprünglich eine Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern vor. In den vergangenen Jahren wurde die Planung unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und freiraumbezogener Aspekte weiterentwickelt und angepasst. Der nun vorliegende Entwurf sieht für diesen Bereich eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern vor.

Für den westlich angrenzenden Bereich sieht die Stadt das Potenzial einer behutsamen Nachverdichtung und ergänzenden Weiterentwicklung innerhalb eines bereits bebauten Umfelds. Ziel ist es, der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und Wohneigentum nachzukommen und gleichzeitig eine Inanspruchnahme neuer Flächen in der freien Landschaft zu reduzieren. Die geplante Entwicklung orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und berücksichtigt insbesondere den Erhalt wertvoller Baumbestände sowie die Sicherung durchgrünter Grundstücksbereiche.

Insgesamt umfasst die Planung somit sowohl den östlichen Entwicklungsbereich als auch den westlichen Bestandsbereich und verfolgt das Ziel, im Sinne einer abgestimmten, qualitätvollen und klimaresilienten Innenentwicklung weiterzuentwickeln und zu ergänzen.

Da für das Plangebiet bislang kein Bebauungsplan besteht und sich die vorgesehenen baulichen Entwicklungen im bestehenden Baurecht nicht hinreichend abbilden lassen ist zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung des Bebauungsplans **HOCHSTRASSE** erforderlich.

1.2 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flurst.-Nrn. 1242, 1241, 1147, 1146, 1164, 1153/3 und teilweise die Flurst.-Nr. 1167. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,2 ha auf.

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m nördlich des Lahrer Stadtzentrums und ist umgeben von hochwertigen Villenbauten der Jahrhundertwende und modernen Einfamilienwohnhäusern. Das bestehende Wohngebiet ist geprägt durch eine offene Bauweise, großzügige Gartenanlagen und alten Baumbestand. Das 1,2 ha große Plangebiet ist, bis auf ein Villengebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden, unbebaut.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei dem Bebauungsplan HOCHSTRASSE handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 4.600 Quadratmetern deutlich unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 Quadratmetern.

Nach § 13 a Abs 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet und in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von Umweltprüfung, Umweltbericht sowie den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Planung und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entwickeln sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

2. KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Eigentümerin einen nicht offenen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, um für die anspruchsvolle Hanglage (Höhenunterschied 5 m) ein schlüssiges städtebauliches Konzept zu entwickeln.

Das Wettbewerbsergebnis diene als Diskussionsgrundlage für die weitere Planung. Die überarbeitete Planung sieht eine Bebauung mit drei gleich großen Wohngebäuden vor. Insgesamt sollen in den drei Gebäuden 30 Wohneinheiten realisiert werden. Die Gebäude sind jeweils gleich aufgebaut. Im Erdgeschoss ist eine 4-Zimmer-Wohnung und im obersten Geschoss eine 5-Zimmer-Wohnung angedacht. In den dazwischen-liegenden ersten und zweiten Obergeschossen sind jeweils zwei 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 3-Zimmer-Wohnungen geplant.

Die Wohngebäude mit maximal drei Vollgeschossen staffeln sich entsprechend dem Gelände-verlauf. Durch die Verdrehung zueinander ergeben sich verschiedene Sichtbezüge in die Umgebung als Fernblicke Richtung Tal und Innenstadt. Die Erschließung erfolgt von

der Hochstraße. Die Tiefgaragenzufahrt und die Gebäudeeingänge sind östlich der Gebäude angedacht, sodass eine Erschließungsfläche mit Eingangsbereichen vor den jeweiligen Eingängen entsteht. Zwischen dem mittleren und dem südlichsten Gebäude ist ein Spielplatzbereich geplant. Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen werden intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet.



Lageplan (FranzundGeyer Architekten)

Für die westlich angrenzenden Grundstücke ermöglicht der Bebauungsplan eine Nachverdichtung in ähnlicher Bauart. Hier sind drei weitere Einzelgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen möglich, welche die Struktur der punktförmigen Bebauung weiterführen. Für diesen Bereich wurde darauf geachtet, die Baufenster so zu setzen, dass möglichst viel Baumbestand erhalten bleibt.

2.2 Erschließung

2.2.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hochstraße mit Anschluss an die Burgheimer Straße und über die Obertorstraße an die Turmstraße an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind nicht notwendig. Die innere Erschließung erfolgt über private Wege und Zufahrten.

2.2.3 Ruhender Verkehr

Zwischen den Gebäuden ist eine Tiefgarage mit insgesamt 31 Stellplätzen geplant. Ergänzend werden oberirdisch weitere sechs Stellplätze entlang der Erschließungsstraße angeordnet. Dies ergibt einen Schlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Hochstraße aus. Die Erschließungsstraße verläuft bis ungefähr zur Mitte des Grundstücks oberirdisch, da sie auch als Feuerwehrezufahrt dient und zusätzlich die oberirdischen Stellplätze auf Höhe des mittleren Gebäudes erschließt.

2.2.4 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Buslinie 104 gut an die Innenstadt und den Bahnhof angebunden.

2.3 Freiraum, Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine städtebaulich ausgewogene Entwicklung mit hochwertigen privaten Freiräumen zu verbinden. Durch eine maßvolle bauliche Dichte bleiben ausreichend unversiegelte und begrünte Bereiche auf den privaten Grundstücken erhalten, die wesentlich zur klimatischen Entlastung, zur Wohnqualität und zur gestalterischen Einbindung des Quartiers beitragen. Die bestehenden Grünstrukturen übernehmen bereits heute wichtige Funktionen für das Mikroklima und die ökologische Vernetzung und sollen daher langfristig gesichert und ergänzt werden.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird im Plangebiet Wert auf die Stärkung klimaaktiver privater Grünflächen gelegt. Festgesetzte Vegetationsflächen auf den Grundstücken tragen zur Verbesserung des lokalen Klimas bei, indem sie Temperaturspitzen im Sommer abmildern, die Verdunstungsleistung erhöhen und die Versickerung von Regenwasser fördern. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Versiegelungseffekten und zur Vermeidung lokaler Wärmeinseln.

Ergänzende Begrünungsmaßnahmen, etwa durch zusätzliche Bepflanzung und die Integration begrünter Dachflächen, erhöhen die ökologische Wertigkeit der privaten Freiräume, verbessern die Luftqualität und fördern die Biodiversität. Gemeinsam mit den erhaltenen und neu geschaffenen Grünstrukturen entsteht ein robustes Freiraumgefüge, dass die klimatische Resilienz des Quartiers stärkt.

3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der bisherigen Nutzung und des städtebaulichen Entwurfs wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO sind zum Schutz des Wohncharakters ausgeschlossen. Diese sind meist sehr flächenintensiv bzw. könnten das Wohnen durch Lärm- und Geruchsemissionen unzumutbar stören. Zudem lassen sie sich im städtebaulichen Konzept für das Gebiet weder in ihren Flächen- noch in ihren Nutzungsansprüchen sachgerecht abbilden. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sind auch Ferienwohnungen o. Ä. verbunden, um den vorhandenen sowie geplanten Wohnraum für die Wohnbevölkerung zu sichern.

Die differenzierte Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, der der Gemeinde die erforderliche Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ermöglicht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Geschossflächenzahl (GFZ) wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überbaut werden dürfen und steuert damit den Umfang der zulässigen Bodenversiegelung. Die festgesetzte GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

und 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 halten die Orientierungswerten nach Baunutzungsverordnung ein. Sie dürfen durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO überschritten werden. Damit ist einerseits eine wirtschaftliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche möglich, andererseits ist auch eine intensive Eingrünung der Randbereiche gewährleistet.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt das zulässige Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur Grundstücksfläche und steuert damit die bauliche Dichte der Nutzung. Die GFZ wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine GFZ von 0,9 zulässig, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine GFZ von 0,6. Damit wird eine dem jeweiligen Teilbereich angemessene bauliche Dichte festgelegt, die sich an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung orientiert.

Durch die differenzierte Festsetzung wird im WA 1 eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, während im WA 2 eine geringere bauliche Verdichtung vorgesehen ist, die dem dort angestrebten, stärker aufgelockerten Wohngebietscharakter entspricht. Insgesamt wird so eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebiets gewährleistet. In Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie den maximal zulässigen Gebäudehöhen wird zugleich die Höhenentwicklung der Gebäude wirksam begrenzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die angestrebte Höhenentwicklung orientiert sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung. Die Zahl der Vollgeschosse wird gebäudescharf als Maximalanzahl im jeweiligen Baufenster festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient der Sicherung eines einheitlichen, maßstäblichen Orts- und Straßenbildes sowie einer guten Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Umgebung. Durch die klare Vorgabe von Traufhöhe bzw. Oberkante der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet und zugleich die Einhaltung der vorgesehenen Dichte im Allgemeinen Wohngebiet unterstützt. Aufgrund der im Plangebiet stark variierenden Topographie ist eine präzise höhenbezogene Steuerung zwingend erforderlich, um unverhältnismäßige Höhengsprünge, ungewollte Dominanz einzelner Baukörper und topographisch bedingte bauliche Überprägungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull.

Die Möglichkeit, untergeordnete technische Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien moderat über die festgesetzte Gebäudehöhe hinauszuführen, trägt dem Bedarf an moderner Energieversorgung Rechnung, ohne das Erscheinungsbild des Gebietes wesentlich zu beeinträchtigen.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, in Form von Einzelhäusern und Hausgruppen. Die Festsetzungen begründen sich in den unter Ziffer 2.1 genannten städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen. Hierbei orientiert sich die Wahl der Bauweise an der umliegenden Bestandsbebauung.

3.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Nutzungsplan abgegrenzt. Diese sichern die künftige Bebauung, das Bestandsgebäude und die städtebauliche Gesamtentwicklung. Es werden einzelne Baufelder festgesetzt, die vor allem die Position der Hauptbaukörper regeln. Darüber hinaus dienen die Baugrenzen der Sicherung des städtebaulichen Entwurfs und tragen im weiteren Plangebiet zur Freihaltung der wertvollen Grünflächen bei.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen sind zulässig, werden aus gestalterischen Gründen jedoch in der Fläche begrenzt. Kellerabgänge oder Vordächer sind untergeordnete Bauteile und können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen – in der Größe begrenzt – zugelassen werden.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen sind jeweils mit ihrer Zweckbestimmung (Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgarage und sonstige Nebenanlagen) im Nutzungsplan festgesetzt. Die Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen stellt die bevorzugte Lösung dar, da hierdurch eine Dominanz des ruhenden Verkehrs vermieden wird und begrünte autofreie Innenbereiche geschaffen werden können.

Die Flächen für Nebenanlagen sind so festgelegt, dass sie ausreichend Raum für eine flexible Planung lassen. Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs gewährleistet eine sichere und geordnete Erschließung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze. Sie berücksichtigt die baulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Grundstücks und stellt einen geordneten Verkehrsablauf sicher.

3.5 Anzahl der Wohnungen

Die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude dient der Sicherung einer dem Allgemeinen Wohngebiet angemessenen Dichte und städtebaulichen Körnung. Für das WA 1 ermöglicht die Obergrenze von zehn Wohneinheiten eine Verdichtung, die eine effiziente Nutzung der Grundstücke unterstützt, ohne die angestrebte Wohnqualität zu beeinträchtigen. Im WA 2 wird mit maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude eine geringere bauliche Dichte vorgegeben, die der dort vorgesehenen, lockeren Struktur entspricht und ein harmonisches Einfügen in die bestehende Umgebung sicherstellt. Die Differenzierung der Wohneinheitenzahl trägt damit zur verträglichen Gebietsstruktur und einer ausgewogenen Ausnutzung der Baufelder bei.

3.6 Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach müssen bei Wohnungsbauprojekten, die zehn oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, mindestens 20 % der Wohnungsfläche, als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt.

Wenn der Bauherr sich vertraglich verpflichtet, unter Berücksichtigung der Sozialwohnungsquote geförderten Wohnungsbau auf 20 % der Gesamtwohnfläche herzustellen und entsprechend zu nutzen, wird der im Bebauungsplan festgesetzte Prozentsatz von 40 % für den förderfähigen Wohnungsbau ebenfalls auf 20% gesenkt.

Der definierte Prozentsatz wird dabei nicht zeichnerisch verortet, sondern ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

Für das konkrete Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurde die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt. Demnach ist die Projektträgerin verpflichtet 30 % der Wohnfläche vom Bauvorhaben „Hochstraße“ als geförderten Mietwohnraum beim Bauvorhaben „Jamm-/Geigerstraße“ zusätzlich zu schaffen. Unter dieser Voraussetzung entfällt die Anwendung der Sozialwohnungsquote für das konkrete Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.

Für den restlichen Geltungsbereich besteht die Verpflichtung zur Schaffung von förderfähigem Wohnungsbau weiterhin.

3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehende Hochstraße. Hierbei wird im östlichen Teil des Plangebiets die Hochstraße erweitert, sodass eine bessere Erreichbarkeit der geplanten Tiefgarage und Wohngebäude möglich ist. Die hierzu erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung der Planung verbunden sind. Sie berücksichtigen die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfungen sowie der einschlägigen Fachgutachten und tragen zur Sicherstellung der gesetzlichen Anforderungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG bei.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kommt es zu Eingriffen in bestehende Lebensstätten besonders geschützter Vogel- und Fledermausarten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang dauerhaft zu sichern, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese Maßnahmen werden zeitlich vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt und gewährleisten, dass geeignete Ersatzlebensstätten bereits zur Verfügung stehen.

Die Installation von Nisthilfen an den Bäumen der angrenzenden Grünflächen dient dem Ausgleich des Verlusts von Brut- und Lebensstätten verschiedener gebäudebrütender und halboffener Vogelarten. Durch die art- und bedarfsgerechte Auswahl der Nisthilfen sowie deren räumliche Zuordnung zum Eingriffsgebiet wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten erhalten bleibt. Die Festlegung eines erhöhten Ausgleichsverhältnisses trägt dem Vorsorgeprinzip Rechnung und berücksichtigt mögliche Nutzungsausfälle einzelner Nisthilfen. Regelmäßige Pflege- und Kontrollmaßnahmen sind notwendig, um die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Nisthilfen sicherzustellen.

Der vorgezogene Ausgleich für den Verlust von Paarungsquartieren der Zwergfledermaus ist erforderlich, um eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden. Die Bereitstellung geeigneter Fledermauskästen im

räumlichen Umfeld des Eingriffsgebiets stellt sicher, dass den betroffenen Tieren auch während sensibler Phasen geeignete Quartierangebote zur Verfügung stehen. Die Auswahl geeigneter Standorte sowie die langfristige Sicherung und Pflege der Quartiere gewährleisten die Wirksamkeit der Maßnahme über einen längeren Zeitraum. Die Festsetzungen orientieren sich an den Empfehlungen des Fachgutachtens Fledermäuse und berücksichtigen sowohl baum- als auch gebäudebezogene Quartierstrukturen.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind integraler Bestandteil des Bebauungsplans und bilden die fachliche Grundlage für die artenschutzrechtliche Absicherung der Planung. Die entsprechenden Gutachten sind Bestandteil der Planunterlagen und wurden bei der Abwägung der Umweltbelange berücksichtigt. Durch einen städtebaulichen Vertrag werden die genannten Maßnahmen dauerhaft rechtlich gesichert.

Außenbeleuchtung

Die getroffenen Vorgaben zur Art und Ausgestaltung der Beleuchtung tragen zur Vermeidung und Minderung möglicher Eingriffe bei und wurden bei der Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt. Zur Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (Insekten) sowie zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse) werden insektenverträgliche und fledermausverträgliche Beleuchtungssysteme mit gerichteter und abgeschirmter Lichtabstrahlung zugelassen. Hierdurch werden Störungen von Jagd- und Flugkorridoren reduziert und negative Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Fauna im Plangebiet und dessen Umgebung wirksam begrenzt.

3.9 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen soll sichergestellt werden, dass 2/3 des bestehenden Baumbestands erhalten bleiben. Sind einzelne Bäume abgängig, müssen diese an der Stelle, mit einer möglichen Abweichung von bis zu 5 m, ersetzt werden. Damit die Bepflanzung standortgerecht erfolgt, werden Artenempfehlungen formuliert.

Weiterhin werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Baumpflanzungen festgesetzt. Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, dass möglichst viele Bäume auf nicht unterbauten Flächen gepflanzt werden. Damit die Begrünung langfristig Bestand hat, werden weitere Festsetzungen zur Qualität und zur Pflege formuliert. Mit der Festsetzung von Flächen für sonstige Bepflanzungen im WA 1 und dem Erhalt von sonstigen Pflanzen in WA 2 soll sichergestellt werden, dass die unbebauten Flächen begrünt werden und der grüne Charakter der Villenbebauung beibehalten bleibt. Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen und zu erhalten.

Ergänzend hierzu leisten die Festsetzungen zur Dachbegrünung einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen und klimatischen Qualität des Plangebiets. Begrünte Dächer wirken ausgleichend auf das Mikroklima, fördern die Verdunstung, verbessern den sommerlichen Wärmeschutz und tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Gleichzeitig stellen sie zusätzliche Vegetationsflächen dar, die den Verlust von Grünflächen durch bauliche Nutzung teilweise kompensieren und die Biodiversität im Siedlungsraum fördern. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt zudem die Ziele des Klimaschutzes und ermöglicht eine multifunktionale Nutzung der Dachflächen.

Die Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und sonstiger unterbauter Flächen trägt ebenfalls zur Sicherung eines hohen Grünanteils im Quartier bei. Durch eine ausreichende Substratstärke wird die Voraussetzung für eine dauerhafte und funktionsfähige intensive Begrünung geschaffen, die zur Verbesserung des lokalen Klimas, zur Staubbindung und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beiträgt. Diese Flächen übernehmen wichtige Funktionen als Ausgleichs- und Ersatzgrün innerhalb des dicht bebauten

Bereichs und unterstützen die Zielsetzung, den durchgrüntem Charakter des Wohngebiets auch auf unterbauten Flächen langfristig zu sichern.
In ihrer Gesamtheit tragen die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Grundstücken, Dächern und unterbauten Flächen maßgeblich zu einer nachhaltigen, klimaangepassten und ökologisch wirksamen Entwicklung des Plangebiets bei.

4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

4.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt.

4.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Lahr gehört zur Großlandschaft „Mittleres Oberrhein-Tiefland“. Das Plangebiet liegt im Naturraum „Lahr-Emmendinger Vorberge“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Lahr. Bis auf das Villengebäude mit seinen zahlreichen Nebenanlagen im Westen des Plangebiets ist dieses geprägt durch Gartenland. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung

4.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird gemäß den Angaben aus der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Plangebiet von Löss gebildet.

Im gesamten Plangebiet wird bei Umsetzung aller möglichen Bauvorhaben eine zusätzliche Versiegelung von Flächen mit einem Verlust von Bodenfunktionen erfolgen, da größere Freiflächen vorhanden sind. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 und die Ausweisung von Baufenstern wird der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung und minimieren die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen auf ein verträgliches Maß.

4.4 Schutzgut Fläche

Beim Schutzgut Fläche geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Bereits vorhandene Siedlungsfläche für Wohnnutzung wird beibehalten, aber künftig wesentlich effizienter genutzt. Die geplante Wohnbebauung besteht hauptsächlich aus Geschosswohnungsbauten. Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung

daraus, dass die ein Großteil der Anwohnerparkplätze im östlichen Plangebiet in einer Tiefgarage untergebracht werden. Durch den unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen kann die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke) wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

4.5 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Wasserschutz-, Quellschutzgebieten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100). Diesbezüglich ergeben sich keine Einschränkungen für das Plangebiet.

Durch die Planung wird ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht als im Bestand vorhanden. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Neubildung von Grundwasser. Zudem werden Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen, um einen Eintrag von Schwermetallen zu vermeiden. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen soweit wie möglich unterstützt bzw. eine Verschmutzung vermieden.

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Lahr ist bioklimatisch dem Belastungsklima des Oberrheingebiets mit hoher sommerlicher Wärmebelastung, großer Häufigkeit austauscharmer und damit kritischer lufthygienischer Wetterlagen zuzuordnen (Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein, Regionalverband Südlicher Oberrhein 2006).

Es wird festgesetzt, dass unversiegelte Flächen weiterhin als Garten- und Freiflächen auszubilden sind und vor einer Versiegelung geschützt werden sollen. Die festgesetzten Bestandsbäume und Neupflanzungen bewirken, dass mit der Realisierung der Planung mindestens 2/3 des Baumvolumens erhalten bleiben und langfristig qualitativ hochwertige Bäume vorhanden sein werden. Zusätzlich wird für Flachdächer eine Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von 10 cm vorgeschrieben sowie eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer Vegetationssubstratschicht von 60 cm. Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20 % zu befestigen. Hierdurch wird ebenfalls einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebiets vorgebeugt.

Durch diese Maßnahmen wird es nur zu einer geringfügigen Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft kommen.

4.7 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet der Lahrer Kernstadt. Im Plangebiet selbst erstreckt sich zum bestehenden Villengebäude und den Nebenanlagen ein begrünter Privatgarten mit zahlreichen Laub- und Nadelbäumen, Zierpflanzen sowie angelegten Teichen. Der östliche Teil wird von Gehölzbeständen, Privatgärten und Wiesen geprägt. Es befinden sich keine gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesenen Schutzgebiete, geschützten Biotope oder Grünbestände innerhalb des Geltungsbereichs.

Durch das Vorhaben wird weiterer Lebensraum für Pflanzen und Tiere eingeschränkt und damit auch die biologische Vielfalt im Plangebiet beeinflusst. Durch die Umsetzung des Plangebiets wird unversiegelte Fläche beansprucht, die bisher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen konnte. Jedoch sind durch die Festsetzungen für Dachbegrünungen bei Flachdächern und durch die Ausgestaltung der unversiegelten Flächen als Garten- und Grünflächen sowie Baumerhalt und Neupflanzungen weitere Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorgesehen, sodass der Wegfall unversiegelter Fläche teilweise kompensiert werden kann. Weiterhin sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Geltungsbereich vorgesehen.

Dennoch ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt auszugehen.

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.12 verwiesen.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, der durch das Villengebäude und die private Gartenanlage geprägt ist. Das Plangebiet spielt für die Naherholung keine Rolle, da es für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Topografisch fällt das Gelände des Plangebiets von Nordwest nach Südost um ca. 5 m ab. Das Plangebiet umfasst keine ortsbildprägenden Landschaftsstrukturen und ist zudem auf Grund der Hanglage von öffentlichen Straßen kaum einsehbar.

4.9 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird bereits als Standort für Wohnen genutzt. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es daher zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen, da die zukünftige Nutzung sich nicht von der jetzigen Nutzung unterscheiden wird. Das Plangebiet wird weiterhin vorwiegend als Standort für Wohnnutzung dienen.

Nutzungen mit erhöhten Lärm- und Geruchsemissionen wurden ausgeschlossen, um die Wohnnutzung nicht unzumutbar zu stören.

4.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturdenkmale bekannt. Daher wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf das entsprechende Schutzgut kommen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalschutzbehörden oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

4.11 Zusammenfassung Umweltbelange

Der Bebauungsplan trägt dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen vor allem durch folgende Festsetzungen Rechnung:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten, begrünte Flach-, Carport- und Garagendächer)
- Festsetzungen zur Begrünung nicht bebauter Flächen
- Festsetzung zur Überdeckung der Tiefgarage
- Neupflanzung und Erhalt von Einzelbäumen
- Begrenzung der Gebäudehöhen, Gestaltungsvorgaben

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

4.12 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurden zwei artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt und ein Fachgutachten zu den Fledermäusen erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2022 mit einer Plausibilisierung vom Oktober 2025, (erstellt von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart) umfasst die Flurstücke Nr. 1241, 1242, 1147 und 1146 (im Folgendem Bereich A). Die Begehungen fanden für diesen Bereich im Jahr 2021 statt. Im Oktober 2025 wurde hierfür eine strukturelle Plausibilisierungsprüfung durchgeführt, für die im Rahmen einer Übersichtbegehung die aktuellen Habitatstrukturen mit den 2021 erhobenen Habitatpotenzialen abgeglichen wurden. Diese Begehung hat ergeben, dass die vorliegenden Daten zu den betroffenen Tier- und Pflanzenarten noch hinreichende Gültigkeit haben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Juni 2023 (erstellt von faktorgrün, Freiburg) umfasst die Flurstücke 1164 und 1153/3 (im Folgendem Bereich B). Die hierzu erforderliche Begehung fand im Juni 2023 statt.

Das Fachgutachten zu den Fledermäusen vom November 2023 mit einer Konkretisierung vom Oktober 2025 umfasst den gesamten Geltungsbereich (erstellt von FrInaT, Freiburg).

Für den Bereich A liegt eine konkrete Planung vor, sodass die Wirkung auf die verschiedenen Artengruppen dargestellt und Vorgaben zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden konnten. Für den Bereich B wird durch den Bebauungsplan ein Angebot zur Nachverdichtung geschaffen, bei dem noch nicht erkennbar ist, ob und wann es genutzt wird. Aus diesem Grund sind für den Bereich B, gemäß der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro faktorgrün, im Rahmen eines zukünftigen Bauantragsverfahrens Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen (Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Totholzkäfer) durchzuführen.

Vögel

Im gesamten Geltungsbereich setzt sich das vorgefundene Artenspektrum größtenteils aus häufigen und weit verbreiteten Brutvögeln zusammen. Die Mehrzahl der nachgewiesenen Vogelarten ist hinsichtlich ihrer Habitatsprüche wenig spezialisiert.

Im Bereich B befinden sich zahlreiche Laub- und Nadelbäume. Einige davon sind schon sehr alt und enthalten Baumhöhlen, an denen Specht-Spuren nachgewiesen werden konnten. Zudem wurden im Untersuchungsgebiet mehrere Nistkästen angebracht. Die parkähnlichen Strukturen bieten neben dem Grünspecht (streng geschützt nach Bundesartenschutzverordnung, BArtSchVO) auch Habitatpotenzial für höhlenbewohnende Arten wie den Grauschnäpper oder den Star. Die Nistkästen könnten beispielsweise von Gartenrotschwänzen genutzt werden. Bei der Begehung am 19.06.23 wurden im Untersuchungsgebiet Haussperlinge und eine Türkentaube gesichtet.

Maßnahmen

Durch die festgesetzte Bauzeitenbeschränkung zur Baufeldfreimachung (Baumfällungen und Gehölzrodungen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) kann eine Verletzung oder Tötung von Vögeln im Rahmen von Fällarbeiten vermieden werden. Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten der in Höhlen und Nischen brütenden Vogelarten wird zudem die Installation von Nistkästen festgesetzt. Weiterhin ist im Vorfeld baulicher

Tätigkeiten im Bereich B eine Bestandserfassung für die Artengruppe Vögel durchzuführen.

Reptilien

Im Bereich A wurden bei der Kartierung keine Nachweise von europarechtlich geschützten Reptilienarten erbracht.

Im Bereich B kann ein Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Die Felsblöcke und die Trockenmauern stellen gute Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten dar. Während der Begehung wurden bereits Mauereidechsen gesichtet. Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann nicht ausgeschlossen werden, ist aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsgebiet aber eher unwahrscheinlich. Durch das Vorkommen von Mauereidechsen kann auch ein Vorkommen von Schlingnattern nicht ausgeschlossen werden, da Eidechsen und Blindschleichen zu ihrem Beutespektrum zählen.

Im Vorfeld künftiger baulicher Tätigkeiten im Bereich B ist im Rahmen einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung eine Bestandserfassung von Reptilien mit Augenmerk auf Mauereidechsen und Schlingnattern erforderlich.

Käfer

Von den in Anhang IV aufgeführten Käferarten sind im Bereich B aufgrund der sehr spezifischen Lebensraumanprüche und der Verbreitungsgebiete nur Vorkommen des Eremiten möglich. Er bewohnt Baumhöhlen, bevorzugt von Laubbäumen. Im Bereich B gibt es derzeit bereits einige Baumhöhlen, die potenziellen Lebensraum darstellen könnten. Die Zahl der Baumhöhlen könnte mit zunehmendem Bestandsalter der Bäume steigen.

Im Rahmen einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung im Vorfeld künftiger baulicher Tätigkeiten im Bereich B ist eine Bestandserfassung von Totholzkäfern erforderlich.

Säugetiere (Fledermäuse)

Die akustischen Erfassungen im Zuge der Artenschutzprüfung im Jahr 2022 (GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart) ergaben eine Häufung von Rufaufnahmen der Wimperfledermaus in den Stunden nach Sonnenuntergang sowie in den Stunden vor Sonnenaufgang. Neben der Wimperfledermaus wurde auch die Zwergfledermaus sehr häufig aufgenommen. In beiden Fällen konnten die akustischen Aufnahmen auf Flugstraßen hinweisen. In ca. 600 m Entfernung westlich vom Planungsgebiet befindet sich ein bedeutendes Wochenstubenquartier der Wimperfledermaus. Dieses Quartier ist auch Teil des FFH-Gebiets „Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“. Die Wimperfledermaus gehört zu den in Deutschland seltenen Arten und ist in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie geführt.

Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Tatbestände der Störung und der Schädigung von Fortpflanzungsstätten der Wimper- und Zwergfledermaus sowie einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets (die Wimperfledermaus betreffend) war die Ermittlung der tatsächlichen Anzahl der betroffenen Tiere im Plangebiet sowie der tatsächlichen Lebensraumfunktionen (Jagdhabitat und/oder Flugkorridor) des Planungsgebietes notwendig.

Ergänzend zu den Erfassungen von GÖG (2022) wurden deshalb detailliertere Beobachtungen (kombinierte Sicht- und Detektorbeobachtungen zur Ausflugzeit in den Monaten Mai bis Juli 2023) vom Freiburger Instituts für angewandte Tierökologie (FrInaT) durchgeführt. Während dieser Untersuchung wurden im gesamten Geltungsbereich als häufigste Art die Zwergfledermaus nachgewiesen. Außerdem wurde die Weißrandfledermaus festgestellt. Einzelne Rufsequenzen der Schwesternart Rauhaufledermaus/Weißrandfledermaus enthielten keine Sozialrufe und waren damit nicht einer der beiden Arten zuzuordnen. Regelmäßig wurde außerdem die Breitflügelfledermaus beobachtet. Die

Wimperfledermaus konnte anhand von typischen Rufsequenzen nachgewiesen werden und wurde an allen Terminen mit Einzeltieren beobachtet. Weiterhin wurden Rufaufnahmen der Gattung *Myotis* gemacht, welche wahrscheinlich größtenteils ebenfalls der Wimperfledermaus zuzuordnen sind. Jedoch waren diese Aufnahmen anhand der Rufparameter und mangels fehlender Sichtungen nicht eindeutig auf Artniveau zu bestimmen.

Maßnahmen

Bei der Fällung von Bäumen mit Potenzial als Fledermausquartier könnten Fledermausindividuen getötet und damit der Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt werden. Es werden jedoch wirkungsvolle Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitpunkt und Kontrolle der potenziellen Fledermausquartiere vor Fällung) zum Schutz der durch das Vorhaben betroffenen europarechtlich geschützten Fledermausarten festgelegt. Dem Verlust von Paarungsquartieren der Zwergfledermaus und somit der Erfüllung des Schädigungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG mit Hilfe der festgesetzten CEF-Maßnahmen wirkungsvoll begegnet werden (Aufhängen von Fledermauskästen an Habitatbäumen und/oder Gebäuden). Der Aufgabe von Flugwegen und Quartier durch Individuen der Wimperfledermaus kann ebenfalls mit den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wirkungsvoll begegnet werden (Gewährleistung eines Gehölz- und Dunkelkorridors durch das Eingriffsgebiet) und somit verhindert werden, dass es zur Erfüllung des Schädigungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommt.

Der Erfüllung artenschutzrechtlicher Tatbestände kann daher mithilfe der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wirkungsvoll begegnet werden. Da eine Restunsicherheit bezüglich des Erfolges der Aufrechterhaltung der Flugbewegungen der Wimperfledermäuse besteht, muss der Erfolg der Maßnahmen durch ein Monitoring überprüft werden.

Sonstige europäisch geschützte Arten

Sonstige europäisch geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (sonstige Säugetiere, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere, Farn- und Blütenpflanzen, Moose) finden im Vorhabenbereich keine geeigneten Habitatstrukturen.

Weitere Vorgaben

Zusätzlich zu den Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich erforderlich. Sie stellt sicher, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen korrekt durchgeführt und unnötige Beeinträchtigungen oder Beschädigungen der relevanten Arten und deren Lebensräume vermieden werden.

Durch einen städtebaulichen Vertrag werden die genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft rechtlich gesichert. Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtlichen Prüfungen der Büros GÖG, faktorgrün und FrInat verwiesen, die den Unterlagen beiliegen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Festsetzung konkreter Gestaltungsvorgaben für Gebäude, Freianlagen und auch Werbeanlagen sind örtliche Bauvorschriften notwendig. Diese stellen eine eigenständige Satzung dar, die den Bebauungsplan ergänzt.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung dienen der Sicherung eines harmonischen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes innerhalb des Plangebiets. Die Differenzierung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen trägt den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 Rechnung.

Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten stellen sicher, dass diese dem Hauptdach gestalterisch untergeordnet bleiben und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht dominieren. Durch Begrenzung von Höhe, Volumen, Länge sowie durch Mindestabstände zu Giebel und First wird eine ruhige und ausgewogene Dachsilhouette gewährleistet. Gleichzeitig werden unverhältnismäßige Dachlandschaften und eine visuelle Überlagerung einzelner Baukörper vermieden. Der Ausschluss übereinander angeordneter Dachaufbauten dient der Wahrung eines klaren, maßstäblichen Gesamteindrucks.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind grundsätzlich zulässig, um den Zielen des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen. Sie sind in die Dachflächen zu integrieren und mit den gestalterischen Zielsetzungen des Plangebiets vereinbar.

5.1.2 Material und Farbe der Dachdeckung

Die Vorgaben zu Material und Farbe der Dachdeckung dienen der Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und der Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Um störende Einflüsse von Seiten der Dacheindeckungen durch Reflexionen oder durch unpassende Strukturen und Farbgebung verhindern zu können, werden glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement, Dachpappe und Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen aus Umweltschutzgründen nicht zugelassen. Gleichzeitig wird eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet, die sich in die bestehende Umgebung einfügt.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung, da diese im öffentlichen Interesse stehen und zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele beitragen.

5.2 Werbeanlagen

Das Gebiet ist überwiegend als Wohngebiet geprägt, in dem gewerbliche Nutzungen, soweit sie zulässig sind, lediglich eine deutlich untergeordnete Rolle einnehmen und sich dem Wohncharakter unterzuordnen haben. Vor diesem Hintergrund werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die durch wechselndes oder bewegtes Licht sowie durch Farbverläufe der Beleuchtung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu Unruhe führen und die Wohnqualität beeinträchtigen könnten.

Darüber hinaus wird die Größe und Anordnung von Werbeanlagen geregelt, um deren Einfluss auf das Stadt- und Straßenbild sowie auf das unmittelbare Wohnumfeld zu begrenzen. Die Beschränkung auf kleinformatige, zurückhaltende Werbeanlagen stellt sicher, dass diese ausschließlich der Orientierung dienen und nicht in Konkurrenz zum Wohncharakter des Gebiets treten. Durch die räumliche Zuordnung an die Stätte der eigenen Leistung und die Begrenzung auf den Erdgeschossbereich wird eine städtebaulich verträgliche Einbindung gewährleistet, die sowohl dem Schutz der Wohnnutzung als auch einem geordneten Erscheinungsbild des Quartiers Rechnung trägt.

Insgesamt tragen die Regelungen zu Werbeanlagen dazu bei, Nutzungskonflikte zu vermeiden und das ruhige, wohngebietstypische Erscheinungsbild des Plangebiets dauerhaft zu sichern.

5.3 Gestaltung von Freiflächen

5.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Um den Versiegelungsgrad zugunsten der Wohnqualität so gering wie möglich zu halten, sind alle unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen. So sind z.B. Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

Zur Teilversickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sind Stellplätze ebenso wie Zugänge und Zufahrten auf den Baugrundstücken mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.

5.3.2 Einfriedungen

Um Nachbarschaftsstreitigkeiten vorzubeugen und ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erreichen, sind Einfriedungen geregelt. So sind geschlossene Einfriedungen zulässig, sofern sie der Abstützung von Hanglagen dienen. Bei offenen Einfriedungen muss, um die Durchlässigkeit für Kleintiere besonders im Innenbereich zu ermöglichen, ein Mindestabstand zum Boden hergestellt werden.

Unabhängig von den getroffenen Regelungen sind Solarzäune als Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Sie leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und zur dezentralen Energieerzeugung und stehen den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

5.3.3 Müllstandorte

Müllbehälterstandorte sind wichtige, aber meist unschöne Nebenlagen im Wohnungsbau. Zur Sicherung der Qualität des Wohnumfelds und des Stadtbildes sind sie einzugrünen bzw. abzuschirmen.

5.4 Notwendige Stellplätze

Der gesetzliche Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit (§ 37 (1) LBO) ist in Lahr stellenweise nicht ausreichend, sodass viele Pkw im öffentlichen Raum parken. Um diesen Umstand im Plangebiet zu vermeiden und zur Sicherung ausreichender Stellplätze für Pkw auf den Privatgrundstücken, wurde teilweise ein Stellplatzschlüssel in Abweichung zur LBO festgelegt. Hierbei wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau ist gemäß Landesbauordnung mindestens ein Stellplatz pro Wohnung herzustellen. Bei nicht geförderten oder nicht preisgedämpften Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohnung festgesetzt.

Für Mehrfamilienhäuser werden pro Wohneinheit zwei Fahrradstellplätze gefordert. Diese müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und wettergeschützt sein.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aus Gründen der Praktikabilität aufzurunden.

5.5 Freiflächengestaltungsplan

Durch den Freiflächengestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass die Begrünungs- und Gestaltungsvorgaben für die Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

5.6 Niederschlagswasser

Die Bauvorschriften zum Niederschlagswasser dienen der kontrollierten Abwasserentsorgung sowie dem sinnvollen ökologischen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser. Weiterhin wird auf die Sicherheit vor und den Umgang mit Sturzfluten im urbanen Bereich hingewiesen.

Grundsätzlich ist eine Entwässerung des Niederschlagswassers mittels Versickerung vorzusehen. Aufgrund der im Bereich des Baugebietes zu erwartenden schlechten Bodenverhältnisse wurde als eine weitere Lösung der Anschluss ans öffentliche Entwässerungssystem betrachtet. Abhängig von den sich auf den einzelnen Grundstücken zukünftig ergebenden Höhenverhältnissen wird voraussichtlich (zumindest für einen Teil der zu erschließenden Flächen) die Entwässerung von Niederschlagswasser mittels Hebeanlagen erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Einhaltung des Verschlechterungsverbotes hinsichtlich des Entwässerungskomforts für die Unterlieger des Planungsbereiches ist eine gedrosselte Abgabe des im Plangebiet resultierenden Mehrabflusses ins öffentliche Kanalsystem erforderlich. Hintergrund ist, dass das stromabwärts des Planungsbereichs verlaufende öffentliche Kanalnetz hydraulisch ausgelastet und bereichsweise überlastet ist, weshalb hier hydraulische Sanierungsmaßnahmen im Generalentwässerungsplan Lahr vorgesehen sind. Folglich ist ein direkter Anschluss (ohne Abflussdrosselung) weiterer Flächen an die bestehende öffentliche Kanalisation zur Sicherstellung des Verschlechterungsverbotes hinsichtlich der hydraulischen Auswirkungen auf die Unterlieger und Oberlieger des Planungsbereiches nicht möglich.

6. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Diese Vorgaben gelten unabhängig vom Rechtsstand dieses Bebauungsplans. Dazu gehören Regelungen zu Artenschutz, Grundwasserschutz, Bodenfunden, Archäologie u.A.

Des Weiteren werden Hinweise zum Verständnis und zur Erklärung gegeben. Dies sind u.a. Angaben zu Entwässerung, Geotechnik, Baugrund etc.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	11.182 m ²	93 %
Öffentliche Verkehrsfläche	844 m ²	7 %
Bebauungsplangebiet	12.026 m ²	100%