

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

	0.	Abgrenzungen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

	1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	1.1	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	
	1.1.1	Zulässig sind - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
	1.1.2	Ausnahmsweise können zugelassen werden - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.	

- 1.1.3 Nicht zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

	2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,6	2.1	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO	
	2.1.1	Die Grundflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.	
1,2	2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO	
	2.2.1	Die Geschossflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.	
III	2.3	Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO	
	2.3.1	Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend im Nutzungsplan des Bebauungsplans festgelegt.	
	2.4	Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO	
GH	2.4.1	Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Baufenster in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt des Gebäudes bestimmt und bezieht sich auf Normalhöhennull (m ü. NHN).	
	2.4.2	Untergeordnete Bauteile für Technik und solare Energiegewinnung dürfen die Gebäude maximal um 1,0 m in der Höhe überragen.	
	3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	3.1	Bauweise gemäß § 22 BauNVO	
o	3.1.1	Durch Planeintrag im Nutzungsplan des Bebauungsplans wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.	
	3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	
---	3.2.1	Baugrenze Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden. Bauteile, die keine Abstandsflächenrelevanz haben, können geringfügig über die jeweiligen Baufenster hinaus reichen.	

4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
-----------	---	-------------------------------

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

GTGa

4.2 Gemeinschaftstiefgarage

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Zugängen sowie Nebenräume unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

4.3 Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen, unzulässig.

5.	Geförderter Wohnungsbau	§ 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB
-----------	--------------------------------	------------------------------

5.1 Bei Wohnungsbauprojekten mit mehr als 10 Wohneinheiten oder einer Gesamtwohnfläche von mehr als 800 m² sind 20 % 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.

6.	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-----------	------------------------	--------------------------------

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.1.1 Im Nutzungsplan ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

7.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
-----------	--	--------------------------------

- 7.1 Entlang der durch Planeintrag festgesetzten Fassade sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen sowie Balkone und Terrassen nicht zulässig.

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

- 8.1 Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind nach Möglichkeit artgleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nachzupflanzen. Alternativ kann auf die stets aktuell gehaltenen GALK Baumliste (<https://stras-senbaumliste.galk.de/index.php>) zurückgegriffen werden.

- 8.2 Private Grundstücksflächen: Pflanzgebot 1
An den im Nutzungsplan gekennzeichneten Stellen sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Abgängige Bäume sind artgleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nachzupflanzen. Räumliche Abweichungen von bis zu 5 m sind zulässig.



- Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang
mind. 16 - 18 cm

Hinweis: Auf die Größe der Baumwurzelquartiere gemäß fachlichem Standard (Stand der Technik: mindestens 12 cbm) ist zu achten.

- 8.3 Private Grundstücksflächen: Pflanzgebot 2
Die im Nutzungsplan festgesetzten Flächen sind mit standorttypischen, nicht invasiven Sträuchern zu bepflanzen.

- Qualität Sträucher: Pflanzhöhe mind. 60 - 100 cm,
Wuchshöhe mind. 300 - 400 cm
Pflanzabstand nach Wuchshöhe 30-50 cm

- 8.4 Tiefgaragenbegrünung
Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 45 cm für eine intensive Begrünung aus einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden und Sträuchern zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre sowie, falls nicht anders möglich, die Attika der Tiefgarage.

- 8.5 Dachbegrünung
Die Dachflächen des obersten Geschosses von Flachdächern bis 10° sind mit einer Mindestsubstratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.

9. Kennzeichnung

§ 9 Abs. 5 BauGB

9.1 Starkregenrisiko

Der Geltungsbereich wird als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, aufgrund der vorliegenden Hinweise zur Betroffenheit beim Abfluss von Starkregen gekennzeichnet.

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 Entwässerung

Für den Kernstadtbereich Lahr liegt seit dem Jahr 2009 ein rechtskräftiger Generalentwässerungsplan vor. Dessen Vorgaben sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Sofern Schichtwasservorkommen vorhanden ist, wird bei Realisierung eines Kellers und / oder einer Tiefgarage die Ausführung als „Weiße Wanne“ empfohlen. Schließlich sind Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen (mindestens Straßenhöhe der Anschlussstelle), 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.

Die Drosselung wird auf den natürlichen Gebietsabfluss (15 l/(s*ha)) ausgelegt und ergibt einen zulässigen Abfluss von etwa 4 l/(s*ha) aus dem Plangebiet.

Die Abwassersatzung der Stadt Lahr ist zu beachten. Auf dem Grundstück sind Schmutzwasser und Regenwasserleitungen getrennt voneinander zu führen. An der Grundstücksgrenze sind jeweils getrennte Kontrollschächte vorzusehen. Erst nach den Kontrollschächten hat der Zusammenschluss zur Mischwasserleitung zu erfolgen und ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

10.3 Sicherung vor Sturzfluten im urbanen Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind und im Rahmen des Konzepts zum Starkregenrisikomanagement für die Stadt Lahr erste Hinweise zu einer besonderen Betroffenheit des Grundstücks vorliegen.

Bei der Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenoberkante ist das Thema Sicherheit vor Sturzfluten/Starkregenmanagement bei den Planungen zu berücksichtigen. Die Sicherheit vor Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen ist u.a. im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt nachzuweisen.

Es ist ein sachverständiger Nachweis im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen, dass das Vorhaben wirksam vor Starkregenereignissen geschützt werden kann und durch diesen Schutz es zu keiner Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken kommt.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind derartig auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände zwischen dem angrenzenden Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) und der geplanten Bebauung einen positiven Höhenunterschied aufweist. 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 Grundstückszufahrten hinsichtlich der Hochwassersicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante GOK des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche zu erbringen.

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

10.4 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 besorgen ist.

10.5 Unterrichtung der Fachbehörde

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

10.6 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

10.7 Neuerrichtung einer Transformatorstation

Aufgrund der zusätzlichen 30 Wohneinheiten kann die Versorgung mit elektrischer Energie über das bestehende Niederspannungsnetz nicht mehr sichergestellt werden, weshalb eine Transformatorstation erforderlich wird. Der Standort dieser Station kann, muss aber nicht, direkt im Plangebiet liegen. Ein Abstand von maximal 100 Metern ist technisch möglich. Die Grundfläche für die Station beträgt 6,5 Meter mal 6,5 Meter.

Vor Erhalt der Baufreigabe ist nachzuweisen, dass die Errichtung der o.g. Transformatorstation entweder im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung oder im oben beschriebenen Nahbereich des Bauvorhabens gesichert ist.

10.8 Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes 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.

10.9 Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

10.10 Kampfmittel

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Sporthalle des Clara-Schumann-Gymnasiums wurden Verdachtsflächen im Plangebiet ermittelt. Eine Betroffenheit mit Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht auszuschließen.

10.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind aufgrund der Lage im Randbereich des Oberrheingrabens nicht auszuschließen.

Der geotechnische Untergrundaufbau lässt sich aufgrund der ergänzend durchgeführten Untersuchungen in zwei charakteristische Untergrund-/Homogenbereiche unterteilen, die sich in ihrer Mächtigkeit, räumlichen Ausdehnung und Kornzusammensetzung unterscheiden:

1: Auffüllungen (kiesige Auffüllungen bzw. schluffige Auffüllungen)

2: Tonige, sandige Schluffe - schluffige, sandige Tone

Aufgrund des schwach durchlässigen Untergrundes ist eine Versickerung als sehr ungünstig einzustufen.

Aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Situation ist im Bereich des Plangebietes der Auftritt eines zusammenhängenden Grundwasserleiters erst in einer Tiefe zu erwarten, der für das geplante Bauwerk nicht relevant ist. In der Umgebung des Plangebietes sind darüber hinaus keine amtlichen Grundwassermessstellen vorhanden, so dass ein definierter Bemessungsgrundwasserstand daher nicht angegeben werden kann. Schicht- und Hangwasser wurde bei den geotechnischen Erkundungen auf einer Höhe zwischen 187,0 m+NN und 189,2 m+NN angetroffen.

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.

10.12 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Fluchtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzanstalt (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

10.13 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Zimmer 1.52, Rathaus 2, Schillerstraße 23, werktags (außer samstags) einsehbar.

10.14 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen frühzeitigen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind entsprechend den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 22. Dezember 2025, erstellt von Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Ostfildern, durchzuführen.

V1 - Vermeidungsmaßnahme Baufeldräumung

Das Abschneiden oder Beseitigen von Gehölzen (Sträuchern und Kleinbäumen) ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Von diesen Verboten sind gärtnerisch genutzte Flächen ausgenommen. Zur

frühzeitigen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte soll diese Bauzeitenbeschränkung jedoch auch für die Bauzeit des Vorhabens gelten.

V2 – Vermeidungsmaßnahme Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden ist in der Zeit vom 15. März bis zum 15. September verboten.

Der Zeitraum orientiert sich an der Fortpflanzungszeit gebäudebrütender Vögel. Diese Bauzeitenbeschränkung vermeidet das Verletzen / Töten / Beschädigen von Jungvögeln bzw. Eiern. Soweit ein Abbruch von Gebäuden in diesem Sperrzeitraum unvermeidbar erforderlich ist, müssen die Abbrucharbeiten durch eine artenschutzfachliche Baubegleitung - unmittelbar vor und während der Abbrucharbeiten - begleitet werden.

Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln (z. B. Haussperling oder Hausrotschwanz) temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden.

Vermeidung von Lichtemissionen

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche der Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist zu verzichten.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen und Wegbereichen sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zu den Seiten hin abzuschirmen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

CEF 1: Frühzeitige temporäre Ausgleichsmaßnahme in Kombination mit Vergrämnungsmaßnahmen für die Mauereidechse

CEF 1a: Temporäre Ersatzlebensstätten herstellen

Für die im Rahmen der zulässigen Bebauung im Geltungsbereich zerstörten Fortpflanzungs- und Lebensstätten sind vor Beginn der baulichen Tätigkeit temporäre Ersatzlebensstätten herzustellen. Die Herstellung erfolgt

- auf der im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Grünfläche nördlich der Sporthalle
- oder in einem 2,5 im breiten, überwiegend besonnten Streifen entlang des gesamten Nordrands des Geltungsbereichs.
- oder in einem 2,5 im breiten, überwiegend besonnten Streifen entlang des gesamten Westrands des Geltungsbereichs.

Folgende Elemente sind in der temporären Ausgleichsmaßnahmenfläche vor Beginn der Baufeldräumung funktionsfähig herzustellen:

- Zwei Sandfelder von 1 - 2 m² mit einer Einbautiefe von 0,6 m sind ebenerdig einzubauen. Das Substrat kann aus Flusssand (S), lehmigen Sand (IS) oder schluffigem Sand (uS) bestehen. Auf bzw. neben den Sandfeldern sollte jeweils ein Totholzhaufen (Totholzstämme von 0,5 – 2,0 m Länge und Durchmesser 15 – 25 cm) abgelagert werden.
- Auf bzw. neben den Sandfeldern erfolgt eine Anpflanzung von heimischen trockenheitsverträglichen und insektennützlichen Stauden (Herkunftsgebiet 9 „Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland) angrenzend an die vorgenannten Elemente.
- Die temporäre Ausgleichsmaßnahmenfläche muss zu > 75% Vegetationsflächen aufweisen, die mit sehr lückiger bis spärlicher Vegetation bestanden sind. Bis zu einem Drittel dieser Flächen (≤ 25 % der gesamten temporären Ausgleichsfläche) kann aus schütter bewachsenen Schotterflächen bestehen.
- Die genannten Elemente sind in stärker besonnten Teilbereichen der Fläche anzuordnen.
- Eine Nutzung der temporären Ausgleichsmaßnahmenfläche im Rahmen der Baumaßnahmen (z. B. Befahren oder Materiallager) ist ausgeschlossen.

CEF1b: Vergrämung und Zwischenhälterung

Die Mauereidechsen-Exemplare sind vor Baubeginn aus den von Bebauung bzw. Bautätigkeit betroffenen Bereichen durch Vergrämungsmaßnahmen herauszudrängen oder mittels Fangen und Wiederaussetzen aus den baulich betroffenen Bereichen zu entnehmen.

Vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen ist das Baufeld durch einen Reptilienzaun gegen eine Wiederbesiedlung des Baufelds während der Bauzeit abzuschirmen. Während der Vergrämungszeit verbleibt dort, wo der Geltungsbereich die temporäre Reptilien-Ausgleichsfläche berührt, ein unabgezaunter Teilabschnitt. Dieser unabgezaunte Teilabschnitt wird geschlossen, sobald sich im Baufeld aufgrund der durchgeführten Vergrämunng oder durch das durchgeführte Abfangen keine Mauereidechsen mehr aufhalten.

Nach Ende der Baumaßnahmen kann der Reptilienzaun beseitigt werden. Die Reptilien können die Freiflächen im Geltungsbereich wieder besiedeln.

CEF-2: Brutkästen für den Haussperling

Am südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebäude (Pestalozzistraße 1, Flst.-Nr. 1348/1) werden an der oberen Gebäudewand (angrenzend an den Dachüberstand des Gebäudes) ein für den Haussperling geeignete Koloniebrutkasten (mit je 3 Brutplätzen, z. B. Schwegler Sperlingkoloniehaus oder vergleichbar) und ein Einzel-Brutkasten mit etwa gleicher Einflugloch- Größe montiert. Ein Koloniebrutkasten Brutraum-Innenmaß der Brutkammern sind: Etwa B x H x T = 10,5 x 16 x ca. 15 cm. Einflugloch d = 32-35 mm, bzw. ein ca. 35 mm breiter Einflugschlitz.

Möglich ist auch ein Kompletteinbau in die obere Gebäudeaußenwand – als Niststein. Bei der Einsatztiefe dieser Nisthilfe muss dann die notwendige Stärke der Gebäudedämmung beachtet werden.

Die vorgenannten Nisthilfen sind funktionsfertig montieren, bevor die Abbrucharbeiten im Plangebiet beginnen.

Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

10.15 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des SLP/SFH Lahr.

10.16 Nutzungsschablone

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

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.

Zink Ingenieure
Planverfasser
zink
INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf
www.zink-ingenieure.de