

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. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- 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. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

0. Abgrenzungen



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Für Tiefgaragen und Nebenräume unter der Geländeoberfläche darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Tiefgaragen sowie die Nebenräume eine Überdeckung mit einer Mindestschichtdicke von 60 cm erhalten und gärtnerisch gestaltet werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

①,②

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

IV

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag im jeweiligen Baufenster des Bebauungsplans festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

GH

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 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 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

3.1.1 Offene Bauweise

o

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

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

— · — · — · —

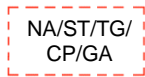
3.2.1 Baugrenze

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.

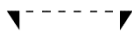
Sonstige Gebäudeteile wie z. B. unterirdische Treppenabgänge oder Vordächer sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die jeweilige Baugrenze um nicht mehr als 2 Meter in der Tiefe und auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als 15 Metern überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB



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.

Geförderter Wohnungsbau § 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB

Bei Wohnungsbauprojekten mit mehr als 10 Wohneinheiten oder einer Gesamtwohnfläche von mehr als 800 m² sind 40 % der Gesamtwohnfläche als förderbarer Wohnungsbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 (1) Nummer 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.

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



5.1 Im Nutzungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

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

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

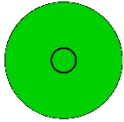


7.1 Erhalt von Bäumen

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.

Ist ein Baum nicht mehr zu erhalten, 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.



7.2 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.

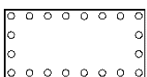
Artenempfehlung für Bäume über Tiefgaragen:

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

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

7.4 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.

7.5 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.

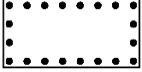


7.6 Pflanzbindung

Die im Nutzungsplan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen sind durch die Aussaat von Rasen- oder

Grassamen sowie das Setzen von Hecken und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

7.7 Erhaltungsbindung



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.

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

8.1 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.

8.2 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurden 2 artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt und ein Fachgutachten zu den Fledermäusen erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2022, (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 umfasst den gesamten Geltungsbereich (erstellt von Frl-naT. Freiburg).

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (VM) sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind entsprechend den Ausführungen der artenschutzrechtlichen Prüfungen und dem Fachgutachten durchzuführen.

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.

Die drei Gutachten sind Anlage des Bebauungsplans HOCHSTRASSE.

8.2.1 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 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 5m
- In diesem Korridor Erhaltung/Pflanzung von Bäumen und Büschen (Mindesthöhe: 2m)
- 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. Es wird empfohlen, großes Pflanzgut (1,5 bis 2m; Ballenware) zu nutzen, um die zeitlich und räumlich lückenlose Wirksamkeit zu gewährleisten zu können. 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

8.2.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriffsbereich mit konkretem Vorhaben

Vorgezogener Ausgleich des Verlusts von Paarungsquartieren der Zwergfledermaus

Um die Erfüllung des Schädigungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Ersatz für die beiden Paarungsquartiere der Zwergfledermaus zu schaffen. Zum Ausgleich des Verlusts der Habitatbäume im Eingriffsgebiet sollten daher insgesamt 10 Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden innerhalb eines Umkreises von 100 m um das Eingriffsgebiet aufgehängt werden. Sofern die Kästen an Bäumen aufgehängt werden, sind diese als Habitatbäume auszuweisen. Es sollten möglichst Bäume ausgewählt werden, welche bereits ein höheres Alter haben und in naher Zukunft Quartierpotenzial entwickeln werden.

Um die Funktion der Nistkästen zu gewährleisten, ist in den ersten zehn Jahren zwei Mal pro Jahr eine Reinigung in Kombination mit einer Besatzkontrolle vorzunehmen. Die Reinigungs- bzw. Kontrolltermine sollten im August und im November stattfinden. Nach drei Jahren kann entschieden werden, ob weiterhin beide Termine notwendig sind oder ob einer ausreicht. Dies hängt u.a. davon ab wie stark die Kästen durch andere Tiere verschmutzt werden und vom Zeitpunkt der Nutzung durch Fledermäuse. Die Reinigung nach den zehn Jahren ist abhängig von dem bis dahin entwickelten natürlichen Quartierangebot und muss zum entsprechenden Zeitpunkt neu festgelegt werden. Bei Verwendung von Flachkästen an Gebäuden ist kein Reinigungstermin erforderlich.

Installation von Nisthilfen an den Bäumen der angrenzenden Grünflächen

Der Bedarf orientiert sich qualitativ an den betroffenen Arten und quantitativ an der Anzahl der Lebensstätten, deren Verlust im Verhältnis 2:1 ausgeglichen wird. Daraus ergibt sich folgende Auswahl von Nistkästen:

Typ	Lochgröße	Höhe	Arten	Anzahl
Meisenhöhle	26 mm	> 3 m	Blaumeise	2
Meisenhöhle	32 mm	> 3 m	Kohlmeise	2
Starenhöhle	45 mm	> 3 m	Star	2
Nischenbrüterhöhle	30 * 50 mm	< 2 m	Zaunkönig	6

Die neuen Nistkästen sind vor Beginn der Maßnahme anzubringen. Sie können ganzjährig angebracht werden, wobei eine Installation im Winter (Dezember/Januar) zu empfehlen ist. Die Nistkästen werden einmal jährlich im Spätherbst gesäubert, auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft und ggf. repariert/ersetzt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Sinnvollerweise werden die Nistkästen nach Osten, also entgegen der Wetterseite, ausgerichtet. Dabei ist jedoch wichtig, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Vögel besteht und die Nisthilfe nicht längere Zeit der prallen Sonne ausgesetzt ist. Auch darf der Kasten nicht nach hinten überhängen, da ansonsten Regen eindringen kann.
- Zwischen Nistkästen gleicher Bauart sollte, je nach Nahrungsangebot, ein Mindestabstand von 10-20 m eingehalten werden (Ausnahme bei Koloniebrütern wie dem Star).

8.2.3 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 3 Sichtbeobachtungen sind zu empfehlen. Mögliche Maßnahmen, falls die Erhaltung der Flugstraße nicht erfolgreich ist, sind Ergänzungen von Gehölzen und ggf. Anpassung der Beleuchtung

8.2.4 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 abzu prüfen und ggf. Vermeidungs- und / oder Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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 verwenden (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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.

9. Nutzungsschablone

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

Dipl.- Ing. Stefan Löhr
Leiter des Stadtplanungsamtes

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 20. November 2023 (GBl. S. 422)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr.1 LBO

1.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

FD
SD

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur 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.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind grundsätzlich 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.

1.2 Material und Farbe der Dachdeckung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mindestens 10 cm) zu versehen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.

Bei der Herstellung und Unterhaltung der Dachbegrünungsmaßnahmen dürfen nur Materialien Verwendung finden, von denen keine nachteiligen Auswirkungen (Schadstoffaustrag als Eluat) auf Gewässer ausgehen können.

Dachbegrünungen sind nach dem Klimaschutzgesetz mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu kombinieren.

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 Dächer von Garagen und Carports

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdicke von 10 cm.

Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, sofern Solar- oder Photovoltaikanlagen großflächig vorgesehen sind.

1.4 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.

2. Werbeanlagen

§ 74 (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 (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 nicht zulässig.

Offene Einfriedungen (z.B. Zäune, Hecken) zwischen den privaten Grundstücken haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten. Zäune sind zu hinterpflanzen.

3.4 Müllstandorte

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

4. **Notwendige Stellplätze**

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

4.1 PKW-Stellplätze

Für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau ist gemäß Landesbauordnung mindestens 1 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 (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 (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 Verschlechterungsverbot 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 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, die 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 Abflussdrosselung 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 Starkregenereignissen 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 Stadtplanungsamtes

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

Im Jahr 2020 wurde für den östlichen Teil des Geltungsbereichs von der Eigentümerin ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Das Wettbewerbsergebnis sieht für diesen Bereich eine Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern vor. Da für das Gelände bislang kein Bebauungsplan existiert, ist aufgrund der anstehenden Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Für den westlich angrenzenden Bereich sieht die Stadt das Potenzial einer behutsamen Nachverdichtung in einem bereits bebauten Umfeld, um der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und Wohneigentum nachzukommen und gleichzeitig eine Inanspruchnahme neuer Flächen in der freien Landschaft zu reduzieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans HOCHSTRASSE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebiets im Innenbereich geschaffen werden.

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 sieht eine Bebauung mit vier punktartigen Wohngebäuden vor. Jeweils ein Zweispänner (pro Geschoss 2 Wohneinheiten) und einen Vierspänner (pro Geschoss 4 Wohneinheiten) bilden ein Gebäudepaar und sind durch ein 1-geschossigen Zwischenbau und die Tiefgaragen miteinander verbunden. Insgesamt entstehen so 41 Wohneinheiten.

Die viergeschossigen Wohngebäude staffeln sich entsprechend dem Geländeverlauf. Durch die unterschiedlichen Gebäudegrößen und 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 den Gebäudepaaren ist ein Spielplatzbereich geplant. Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen werden intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Für die westlich angrenzenden Grundstücke ermöglicht der Bebauungsplan eine Nachverdichtung in ähnlicher Bauart. Hier sind drei weitere Einzelgebäude mit maximal 2 Vollgeschossen möglich, welche die Struktur der punktförmigen Bebauung weiterführen. Für diesen Bereich wurde darauf geachtet, die Baufenster so zusetzen, 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

Die notwendigen Stellplätze für die 4 neuen Wohngebäude (WA 1) werden in den zwei Tiefgaragen nachgewiesen. Insgesamt entstehen 49 Pkw-Stellplätze und 82 Fahrradstellplätze. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,2 (Pkw) bzw. 2,0 (Fahrrad). Im restlichen Geltungsbereich (WA2) sind die erforderlichen Stellplätze jeweils auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.2.4 ÖPNV

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

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, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sind auch Ferienwohnungen o.Ä. verbunden, um Wohnraum für die Wohnbevölkerung zu schaffen.

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 von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet entspricht den Orientierungswerten nach Baunutzungsverordnung.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen die notwendigen Stellplätze in unterirdischen Tiefgaragen untergebracht werden. Um ausreichend Flächen hierfür zur Verfügung zu haben, darf die GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies ist städtebaulich vertretbar, da durch die Anlage von Tiefgaragen eine Dominanz des ruhenden Verkehrs im Quartier vermieden wird und durch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen entstehen Grünflächen für ein angenehmes Wohnumfeld.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt, sie entspricht somit den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird gebäudescharf als Maximalanzahl im jeweiligen Bau- fenster festgesetzt. Sie orientiert sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung. In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Höhenent- wicklung der baulicher Anlagen beschränkt und eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes durch die am natürlichen Gelände orientierten maximal zulässigen Traufhöhen bzw. Oberkanten der Flachdächer erzeugt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhen null.

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.

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 großzügig definiert worden, um eine erhöhte Flexibilität in der Planung zu schaffen.

3.5 Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach müssen bei Wohnungs- bauprojekten, die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, mindestens 20 % der Wohnungsfläche, als sozialer Miet- wohnraum 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 her-

zustellen 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.

3.6 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.

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

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke 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 Lampen vorgeschrieben.

3.8 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 Baumvolumens 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 un bebauten 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.

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 0,4 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 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).

Durch das Vorhaben 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 mehr 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 Zeil wird von Gehölzbeständen, Privatgärten und Wiesen geprägt. Es befinden sich keine gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete, geschützte 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 als Standort für Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe dienen.

Nutzungen mit einer hohen Lärm- und Geruchsemissionen, wie beispielsweise Tankstellen oder Beherbergungsstätten 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 2 artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt und ein Fachgutachten zu den Fledermäusen erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2022, (erstellt von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart) um-

fasst die Flurstücke Nr. 1241, 1242, 1147 und 1146 (im Folgendem Bereich A). Für diesen Bereich würde im Jahr 2021 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Im Anschluss zu dieser Vorprüfung wurden zu Vögeln, Fledermäuse und Reptilien Arterfassungen im Bereich B durchgeführt. Die hierzu erforderlichen Begehungen fanden zwischen März und August 2022 statt.

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

Das Fachgutachten zu den Fledermäusen vom November 2023 umfasst den gesamten Geltungsbereich (erstellt von FrlnaT. 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 Habitatansprüche 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 Lebensraumsprüche 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 (FrlNaT) 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 Breitflügel-fledermaus 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 festgesetzt. 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 daher 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 Bau-maßnahmen 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.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtlichen Prüfungen der Büros GÖG, faktorgrün und Frlnat 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

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs werden Satteldächer zulässig sein, um die städtebauliche Homogenität des Plangebietes zu ermöglichen. Dabei sind in das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte erst ab 30° Dachneigung zulässig, da diese erst ab dieser Neigung sinnvoll errichtet werden können. Sie müssen sich aus gestalterischen Gründen unterordnen.

Im WA 1 sind zusätzlich Flachdächer (0° bis 10°) zulässig. Die Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

5.1.2 Material und Farbe der Dachdeckung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von flach geneigten Dächern werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Um einen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, werden Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen.

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. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

5.1.3 Dächer von Garagen und Carports

Durch die festgesetzte Begrünung von Garagen und Carports werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

5.1.3 Tiefgaragenbegrünung

Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung für das gesamte Gebiet erfolgt auch aus gestalterischen Gründen. Die Begrünung der Tiefgaragen / Untergeschosse trägt aus gestalterischer Sicht dazu bei, eine hochwertige Gebäudegestaltung zu unterstützen und schafft ein angenehmes, begrüntes Wohnumfeld.

Eine Schicht von mindestens 60 cm aus steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung mit Pflanzen.

5.2 Werbeanlagen

Um ein verträgliches Miteinander zu erreichen, ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln. Dabei werden generell Werbeanlagen ausgeschlossen, die durch wechselndes oder bewegtes Licht sowie Farbverläufen der Beleuchtung vor allem in der Abend- und Nachtzeit für Unruhe sorgen.

Des Weiteren wird die Größe von Werbeanlagen geregelt, um den Einfluss auf das Stadt- und Straßenbild zu steuern.

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 ganz ausgeschlossen. Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere besonders im Innenbereich zu ermöglichen, muss ein Mindestabstand zum Boden hergestellt werden.

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, so dass 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 1 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 2 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 vorgesehen. Aufgrund der im Bereich des Baugebietes zu erwartenden schlechten Bodenverhältnissen 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 Verschlechterungsverbot es 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 aus- 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 Verschlechterungsverbot es 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. KOSTEN

Die Planungskosten sowie ein Pauschalbetrag für die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) werden vom Investor der Bebauung des Bereichs B getragen, sodass nur geringfügige Kosten für die Stadt entstehen. Auch die Kosten für die Gutachten werden vom Investor übernommen. Die Kostenübernahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	11.162 m ²	93 %
Öffentliche Verkehrsfläche	864 m ²	7 %
<hr/>		
Bebauungsplangebiet	12.026 m ²	100%

Dipl.- Ing. Stefan Lühr
Leiter des Stadtplanungsamtes