

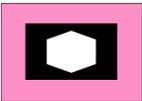
Bebauungsplan SPORT-KITA

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) i.V.m. § 233 (1) 1 BauGB
- 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 Abs.1 Nr. 1 BauGB	
	1.1 Gemeinbedarfsfläche, sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kindertagesstätte, Vereinsräume
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO Siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.
0,6	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO Siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

- II** 2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

- 183 m
ü. NN** 2.4 Höhe der baulichen Anlagen
- Für bauliche Anlagen in der Gemeinbedarfsfläche ist eine Höhe von 183 m über Normalnull zulässig.
- Hinweis. Die vorhandenen Geländehöhe beträgt innerhalb des Baufensters 175 m NHN (Normalhöhennull) im Norden und 173,5 m NHN im Süden.

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

- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



- 3.1.1 Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

- 3.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



- 4.1 Im Nutzungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5. Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



- 5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Retention/ Versickerung und Straßenbegleitgrün

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

Wegflächen, Stellplätze und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Außenbauteile sind im Bebauungsplan-
gebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behan-
delt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das
anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszu-
schließen.

Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm
einhalten oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.

**7. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträu-
chern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

7.1 Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen (gemäß Pflanzliste) zu über-
stellen, mindestens 1 Baum je angefangene 10 Stellplätze. Pro Baum ist
ein Baumquartier von mindestens 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelba-
rem Raum vorzusehen. Diese Bäume werden auf das allgemeine Pflanz-
gebot für Grundstücksflächen angerechnet.

Pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist min-
destens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laub-
baum (1. oder 2. Ordnung), gemäß Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft
zu erhalten.

7.2 Pflanzliste

Zulässig sind standortgerechte, landschaftstypische, klimaresiliente und
in Lahr heimische Strauch- und Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 7
(Süddeutsches Hügel- und Bergland), insbesondere:

Einzelbäume: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Faulbaum, Vogelkir-
sche, Stiel-Eiche, Echte Mehlbeere, Vogelbeere

Feldhecke: Roter Hartriegel, Gewöhnliche Hasel, Eingriffeliger Weiß-
dorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Echte Hundsrose, Schwarzer Ho-
lunder

Äpfel: Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Bretta-
cher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel,
Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch
Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio

Birnen: Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butter-
birne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne

**8. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3
BauGB**

8.1 Zusätzlich zu den unter Nr. 6 genannten Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weitere Flä-
chen und Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich, die den Eingriffen im
Plangebiet zugeordnet werden:

- Herstellung eines 1.638 m² großen Ausgleichshabitats für Zau-
neidechsen entlang des Sulzbachs auf dem Flst.Nr. 1141, Gemarkung Sulz

- Anlage eines 2.862 m² großen Ausgleichshabitats für Mauereidechsen südlich des Plangebiets auf dem Flst.Nr. 1141, Gemarkung Sulz

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

9.1 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. Ausführende Bauunternehmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

9.2 Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz

- Die Beschränkung der zu versiegelnden Fläche auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Die Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten.
- Die fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, sofern keine Schadstoffbelastung nachgewiesen wird.
- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Boden-schutzbehörde zu melden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krümmenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist

anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

9.3 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (galaplan decker, Stand 26.09.2024). Zuvor fand Ende 2022 eine Erstbegehung statt, deren Ergebnisse in Form einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (galaplan kunz, Stand 15.02.2023) festgehalten wurden.

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (VM) sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind entsprechend den Ausführungen der artenschutzrechtlichen Prüfungen (galaplan decker, Stand 26.09.2024) durchzuführen.

Die Gutachten sind Anlage des Bebauungsplans SPORT-KITA.

9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Käfer

Hochwertigen Strukturen der gerodeten Gehölze sollen erhalten bleiben und an einen nahegelegenen Platz als Totholzpyramiden errichtet werden. Potenziell in den betroffenen Gehölzabschnitten vorhandene Larvalstadien von Totholzkäfern können somit ihre Entwicklung fortsetzen.

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch die Baumaßnahmen umfangreiche Vergrämungsmaßnahmen mit zeitlichen Reglementierungen einzuhalten sowie Reptilienschutzzäune aufzustellen.

Die gesamten Arbeiten (vorbereitende Räumung der Fläche, Aufstellung Schutzzäune, Vergrämungs- und Umsiedlungsmaßnahmen) sind von einer qualifizierten Fachkraft (Umweltbaubegleitung) zu begleiten (inkl. Beratung der ausführenden Firmen bezüglich der Habitatgestaltungen und Vergrämungen, Kontrolle der bauzeitlichen Auflagen, Effizienzkontrolle der Vergrämungsmaßnahmen und ggf. Nachbesserungen gemäß den vorhandenen Standortfaktoren etc.).

Vögel

Zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen sind Vorkehrungen zum Schutz der Arten einzuhalten.

- Die Rodungen von Gehölzen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

- Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden, sowie das Abhängen von Nistkästen müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Die angrenzenden Gehölzflächen einschließlich der Gehölze entlang des Sulzbachs sowie des Horstbaums des Turmfalken sind als Tabuzonen auszuweisen und mit Bauzäunen von der Baustelle abzugrenzen.
- Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Artengruppe der Fledermäuse sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Rodungen und Abriss der Bauwerke müssen zwingend innerhalb der Wintermonate (Anfang Dezember bis Ende Februar) durchgeführt werden.
- Die angrenzenden Gehölzflächen einschließlich der Gehölze entlang des Sulzbachs sind als Tabuzonen auszuweisen und mit Bauzäunen von der Baustelle abzugrenzen.
- Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden, insbesondere in Richtung der Gehölze entlang des Sulzbachs sowie der Einzelbäume und in Richtung der Grünlandflächen sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden oder zumindest fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).
- Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

9.3.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Käfer

Bei Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die im Plangebiet vorhandenen hochwertigen Gehölzabschnitte als Totholzpyramiden erhalten bleiben.

Zudem sollen bei den vorgesehenen Neupflanzungen von Gehölzen im Plangebiet Baumarten gewählt werden, die vom Hirschkäfer bevorzugt genutzt werden (Obstbäume, Eichen). Hierfür kann die Umweltbaubegleitung beratend hinzugezogen werden.

Reptilien

Da es zum Verlust von ca. 4.343 m² hochwertigen Strukturen mit Eignung als Ganzjahreslebensraum (Böschungen, Gebüsche und Gartenstrukturen mit Gehölzen, Rohbodenflächen und Stein- und Holzhaufen) für Mauer- und Zauneidechsen kommt, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Vermieden werden muss eine Verinselung der

Eidechsen-Habitate, um ein langfristiges Überleben der Individuen sowie einen genetischen Austausch zu gewährleisten. Daher sollen größere zusammenhängende Ausgleichsflächen mit Verbundkorridoren geschaffen werden.

Eine Vergrämung und Umsiedlung in die Ausgleichshabitate dürfen erst stattfinden, wenn diese ihre erforderlichen Funktionen in ausreichender Form erfüllen. Dies wird durch die Umweltbaubegleitung unter Hinzuziehen der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

Zudem müssen die vorgezogen errichteten Habitatstrukturen bauzeitlich mit einem für Reptilien unüberwindbaren Schutzzaun abgegrenzt werden, um deren Zurückwandern in den Gefahrenbereich der Baustelle zu verhindern. Die räumliche Verortung dieser Schutzzäune innerhalb der Ausgleichsflächen ist im Rahmen der späteren Ausführungsplanung noch konkret von der UBB festzulegen.

Ausgleichsfläche Zauneidechse

Entlang des Sulzbaches, 80 m westlich des Plangebiets (Flst.-Nr. 1141, Gemarkung Sulz) wird eine 1.638 m² Fläche als Ausgleichshabitat für Zauneidechsen hergestellt bzw. so hergerichtet, dass sie für die Zauneidechsen innerhalb des Plangebiets ebenfalls ausreichend Ersatzhabitate bereitstellt, ohne die hier bereits vorhandenen Zauneidechsen zu verdrängen (Vermeidung von Konkurrenz um Habitate).

Das Habitat sollte ein strukturreiches und gut besonntes Mosaik aus geeigneten Sonnenplätzen darstellen im Zusammenspiel mit einer vielseitig strukturierten Krautschicht zum Schutz vor Fressfeinden und Witterungsbedingungen. Es ist eine halb offene Landschaft, in der die einzelnen Biotoptypen mosaikartig verteilt sind, erstrebenswert: ca. 20-25% Sträucher, ca. 10-15% Brachflächen (z.B. Altgras, Stauden), ca. 20-30% dichtere Ruderalvegetation, ca. 20-30% lückige Ruderalvegetation mit sandigem, grabbarem Substrat, 5-10% Sonnungs- und Eiablageplätze sowie Winterquartiere (z.B. tief eingegrabene Altholzhaufen). Bei der Anlage der Trockenhabitate und der Totholzhaufen sowie bei der Pflege der Ausgleichshabitate sind die Festlegungen unter Punkt 12.5 der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Maßnahmenplan zu beachten.

Ausgleichsfläche Mauereidechse

Südlich, direkt angrenzend an das Plangebiet (Flst.-Nr. 1141, Gemarkung Sulz) wird eine 2.862 m² große Fläche als Ausgleichshabitat für Mauereidechsen hergestellt. Die Fläche soll durch Herstellen von zwei Trockenmauern mit einer Länge von jeweils ca. 15 m und vier weiteren Sonderstrukturen in Form von nierenförmigen und linienartigen Lesesteinhaufen, Totholzhaufen mit Wurzelstubben, Erdhügeln, Sandlinien usw. und einer extensiven Pflege aufgewertet werden und nach Herstellung Ganzjahreshabitate für Mauereidechsen darstellen. Zudem sollen zu den bereits bestehenden hochwertigen Gehölzstrukturen weitere Einzelbäume (7 Stück) sowie mehrere Feldhecken (200 m²) gepflanzt werden. Standortuntypische bzw. nicht heimische Gehölze wie z.B.: eine Thujahecke sind zu entfernen.

Bei der Anlage der Trockenmauern und der Sonderstrukturen sowie bei der Pflanzung der Feldhecke und der Bäume sind die Angaben unter Punkt 12.5 der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Maßnahmenplan zu beachten.

Monitoring

Nach erfolgter Herstellung der Ausgleichsflächen wird durch die Umweltbaubegleitung unter Hinzuziehen der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, ob die Ausgleichsflächen alle erforderlichen Bedingungen für die vorgesehene Vergrämung / Umsiedlung erfüllen. Hierfür müssen die Ausgleichsflächen als Ganzjahreslebensräume voll funktionsfähig sein. Daraufhin ist der Erfolg der CEF-Maßnahmen zum Schutze der Mauer- und Zauneidechse jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Das Monitoring beginnt mit dem Vergrämungsjahr. Die entsprechenden Berichte sind der Unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sollten die Monitoringergebnisse darauf hindeuten, dass Nachbesserungen der Ausgleichsflächen erforderlich werden, so werden unter Hinzuziehen der Unteren Naturschutzbehörde weitergehende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen festgelegt.

Wenn sichergestellt werden kann, dass die umgesiedelten Eidechsen die Ausgleichsflächen als Ganzjahreslebensräume adaptiert haben und entsprechende Reproduktionsnachweise erbracht wurden, kann das Monitoring nach spätestens 3 Jahren abgeschlossen werden.

Fledermäuse

Es sollen vorgezogen mindestens 5 Fledermauskästen aufgehängt werden, die sich wie folgt zusammensetzen können:

- 2 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere
- 2 Fledermausflachkästen universal
- 1 Kleinfledermaushöhle

Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, so dass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden, der Standort sollte ebenfalls mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein.

Vögel

Für den Verlust von strukturreichen Gehölzen mit potenziellen Bruthabitaten sowie die Entfernung von Gartenhütten wird empfohlen vorgezogen, d.h. vor Brutbeginn im Eingriffsjahr (bzw. Rodungsjahr) mindestens 8 Nisthilfen (z.B. 3 Stück Halbhöhle 2H Schwegler, 5 Stück Nisthöhle 1B Schwegler) im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen. Hierbei können die örtlichen Naturschutzverbände sowie die Umweltbaubegleitung beratend hinzugezogen werden.

9.4 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 befürchten ist.

9.5 Entwässerungssystem

Angrenzend an das Gebiet des Bebauungsplans bzw. in der direkten Nähe zum Gebiet des Bebauungsplans liegen öffentliche Mischwasserableitungstrassen sowie der Sulzbach. Für die Entwässerung des im Bereich des Baugebiets anfallenden Schmutzwassers steht der entlang des Sulzbachs verlaufende öffentliche Mischwasserkanal DN 500 zur Verfügung. Der Anschluss an den Mischwasserkanal erfolgt mittels einer Anschlussleitung, welche vom nordwestlichen Bereich des Baugebietes bis zum Mischwasserkanal zu verlegen ist.

Die Entwässerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine neue Einleitstelle in den Sulzbach. Hierzu ist eine Entwässerungsleitung ausgehend von dem nordwestlichen Bereich des Baugebietes bis zu dem Sulzbach zu verlegen. Die neue Einleitstelle wird an der Stelle der bestehenden Einleitstelle errichtet, welche nördlich des Sportplatzgeländes liegt. Der aktuell an die Einleitstelle anschließender Regenwasserkanal wird aufgrund seines schlechten baulichen Zustands durch den neu zu verlegenden Regenwasserkanal ersetzt.

Die innerhalb des Baugebietes liegenden Straßenflächen, welche aktuell an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen sind, entwässern zukünftig unverändert über den Mischwasserkanal. Im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung wird kein zusätzliches Niederschlagswasser an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Anforderungen an die Ableitung der Niederschlagsabflüsse sind entsprechend dem Kapitel 9.6 „Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

9.6 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst 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 in dem entsprechenden 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.

Das restliche im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser, welches keiner Versickerung zugeführt wird, ist dem Sulzbach zuzuleiten. Dem Sulzbach darf dabei lediglich das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser zugeleitet werden. Das im Baugebiet ggf. anfallende nach entsprechendem Regelwerk behandlungsbedürftige Regenwasser ist durch entsprechende Behandlungsanlagen dezentral zu reinigen. Für die

Einleitung in den Sulzbach ist der qualitative Nachweis nach entsprechendem Regelwerk zu führen.

Die im Gebiet des Bebauungsplans liegenden und im Bestand an den Mischwasserkanal angeschlossenen Straßenflächen entwässern zukünftig unverändert über den Mischwasserkanal. Im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung darf kein zusätzliches Niederschlagswasser an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Bemessung der Grundstücksentwässerung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der öffentlichen Rückstauenebene liegen, sind entsprechend geltendem Regelwerk vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern.

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 das Thema Sicherheit vor urbanen Sturzfluten /Starkregenrisikomanagement bei den Planungen zu berücksichtigen sind.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind daher so auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und Zuleitung von Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich der geplanten Bebauung vermieden wird. 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 Überflutungssicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante Geländeoberkante des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der 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.

Regen- und Brauchwasseranlagen

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

Der Überlauf der Rückhalteanlage für die Regenwassernutzung ist an das weiterführende Entwässerungssystem des Regenwassers – Versickerungsanlage oder Ableitungstrasse zum Vorfluter, siehe oben - anzuschließen. Die Anforderungen an eine gegen Rückstau gesicherte Ableitung sind entsprechend dem geltenden Regelwerk zu berücksichtigen.

9.7 Bodenaushub

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 insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 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.

9.8 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammel Fahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Im vorliegenden Fall an der Erschließungsstraße „Unterer Dammen“. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

9.9 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.

9.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinsablagerungen aus Auenlehm, der Breisgau-Formation, Holozänen Abschwemmmassen und Löss. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemmmassen und der Löss neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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.

9.11 Vogelschlag

Der Vogelschlag an Glas stellt 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 Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umwelthanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen>)

9.12 Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

9.13 Lärmschutzmaßnahmen

Veranstaltungen mit erhöhten Schallemissionen z. B. durch Musikbeschallung können nach den immissionsschutzrechtlichen Regelungen als seltene Ereignisse zugelassen werden. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die Gesamtzahl der Veranstaltungstage mit erhöhten Schallemissionen 10 pro Jahr nicht überschreiten.

10. Nutzungsschablone

	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)



Dipl.- Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter

Bebauungsplan SPORT-KITA

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	24.06.2022
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	30.10.2023 – 01.12.2023
Offenlegungsbeschluss	18.11.2024
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	02.12.2024 – 10.01.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	28.04.2025
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Oktober 2018 wurde die Sport-Offensive vom Gemeinderat beschlossen. Neben anderen Maßnahmen zur Förderung des Sports in Lahr rückte auch das Sportareal rund um das Stadion Dammenmühle in den Fokus. Die Überplanung und Neuordnung der Sportanlagen haben das Ziel Synergien zu nutzen und insbesondere eine gemeinsame Infrastruktur zu schaffen. Vor dem Hintergrund des großen Kita-Betreuungsplatzmangels wurde im Zuge der weiteren Projektentwicklung auch der Neubau einer Kindertagesstätte mit fünf Gruppen und einer bewegungs- und gesundheitsorientierten Ausrichtung (Schwerpunkt Sport) in das Gesamtkonzept aufgenommen. Dem Neubau dieser Kita einschließlich eines gemeinsamen Vereinsbereichs für den Tennisclub und den Hockey-Club stimmte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18. Juli 2022 zu. Die Vereinsräume sollen demnach im Erdgeschoss, das sich Richtung Westen zu den Tennisplätzen öffnet, angesiedelt werden. Die Kindertagesstätte ist für das 1. Obergeschoss geplant, ihr Außenbereich soll sich östlich des Gebäudes befinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SPORT-KITA werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Sport-Kita mit Vereinsräumen geschaffen.

1.2 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst teilweise die Grundstücke mit den Flurst.-Nrn. 1141, Gemarkung Sulz und 4668/31, Gemarkung Lahr. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von rund 7.596 m² auf.

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand und grenzt an das Sportareal „Untere Dammen“ an. Im Norden wird es durch die Bebauung entlang der Straße Stumpenlindle und im Osten durch die Wohnbebauung an der Werderstraße begrenzt. Erschlossen wird das Gebiet im Norden von der Werderstraße und im Süden von dem Weg südlich der Tennisplätze, der zur Straße Untere Dammen führt.

Das Sportareal wird derzeit hauptsächlich von den Vereinen Sportclub Lahr, Hockey-Club Lahr und Tennisclub Lahr genutzt.

Das Plangebiet selbst wurde bislang kleingärtnerisch genutzt und ist bis auf die dazugehörigen Gartenhütten nahezu unbebaut.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Diese Fläche ist im Norden durch Wohnbebauung und eine gemischte Baufläche (Roth-Händle-Areal) begrenzt. Südlich der Bebauung wird das Gebiet durch Flächen für die Landwirtschaft umschlossen.

Mit dieser Darstellung entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, in dem der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt wird.

1.4 Regionalplan

Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand: Juni 2019) liegt das Plangebiet in keinen Vorranggebieten. Ungefähr 30 m südlich des Plangebiets beginnt eine regionale Grünzäsur. Direkt angrenzend an das Plangebiet sind Bestandsflächen von Siedlungsflächen für Wohn- und Mischgebiete, sowie für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Somit ergeben sich durch das geplante Vorhaben keine Widersprüche zu den regionalplanerischen Vorgaben.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zukünftigen Nutzung als Kindertagesstätte mit integrierten Vereinsräumen wird eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und sportliche Zwecke festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ergibt sich aus dem zu erwartenden Flächenbedarf für die zukünftige Nutzung unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit ist einerseits eine wirtschaftliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche möglich, andererseits ist auch eine intensive Eingrünung der restlichen Grundstücksfläche gewährleistet.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Dies gewährleistet in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls ein homogenes Gesamtmaß der Neubebauung.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Maximalanzahl im Baufenster festgesetzt. Sie orientiert sich an der Umgebungsbebauung. In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlage beschränkt und eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes durch die am natürlichen Gelände orientierten maximal zulässige Traufhöhen erzeugt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull.

2.1.4 Überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass eine den Nutzungsanforderungen angepasste und sich in die Umgebung einfügende Bebauung möglich ist.

2.2 Verkehrsfläche und Erschließung

2.2.1 Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist über die Straße Stumpenlindle und die Werderstraße an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Die Straße Stumpenlindle im nördlichen Teil des Plangebiets wird im Zuge der Neugestaltung ausgebaut und eine Wendeanlage mit Parkplätzen eingerichtet. Die hierzu erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte werden entlang der Wendeanlage und Straße Stumpenlindle angeordnet. Insgesamt entstehen elf Parkplätze für den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte. Weiterhin sind im Innenbereich der Wendeanlage überdachte Fahrradabstellplätze geplant.

Die Stellplätze für die Sportvereine befinden sich auf dem Parkplatz bei der Tennishalle auf dem Flurstück 1034, Gemarkung Sulz. Hier können auch weitere Stellplätze von den Mitarbeitenden der Kita genutzt werden. Die Kita und die Vereinsräume sind fußläufig über den Weg Untere Dammen erreichbar.

Über diese Zuwegung ist auch die Feuerwehrezufahrt geplant. Die Müllentsorgung findet ebenfalls auf dem Flurstück 1034 statt. Hier werden, nach jetzigem Planungsstand, die Abfalltonnen bzw. Abfallcontainer am Abholtag aufgestellt.

2.2.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Buslinie 105 gut an die Innenstadt und den Bahnhof angebunden. Mit der Buslinie 114 besteht eine Verbindung über Sulz, Kippenheim und Ettenheim zum Bahnhof Orschweier.

2.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Retention/ Versickerung und Straßenbegleitgrün

Der Innenbereich der Wendeanlage sowie die Randbereich der Verkehrsfläche werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dienen als Retentions- und Versickerungsflächen sowie als Straßenbegleitgrün.

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

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung des Baugrundstücks dienen der Absicherung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen. Sie wurden bei der Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt.

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

Die Festsetzung von Baumpflanzungen trägt zur Kompensation der Eingriffe die betroffenen Schutzgüter bei. So muss je angefangener 10 Stellplätze mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste gesetzt werden. Weiterhin ist pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Damit die Begrünung langfristig Bestand hat, werden weitere Festsetzungen zur Qualität und zur Pflege formuliert.

3. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

3.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange behandelt. Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt getrennt nach den einzelnen Schutzgütern. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (galaplan decker, Stand 26.09.2024) dargestellt, er ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und Umweltauswirkungen

3.2.1 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Im Plangebiet fanden Begehungen zur Ermittlung der Biotoptypen und der Habitatstrukturen sowie artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Avifauna, Amphibien, Reptilien, Fledermäusen sowie Insekten (Schmetterlinge, Hirschkäfer, Heuschrecken) statt. Die Ergebnisse der Kartierungen wurden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung (galaplan decker, Stand 26.09.2024) aufgearbeitet.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Prüfung einer möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Avifauna, Reptilien, Käfer sowie Fledermausfauna betroffen. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Käfer

Bis auf den Hirschkäfer, den Eichen-Buntkäfer und den Südlichen Wacholder-Prachtkäfer können die streng geschützten Käferarten im Untersuchungsgebiet verbreitungsbedingt ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des Eichen-Buntkäfers sowie des

Südlichen Wacholder-Prachtkäfers wird habitatbedingt bzw. aufgrund mangelnder Hinweise auf ein Vorkommen im Plangebiet derzeit ausgeschlossen.

Jedoch konnte am 14.06.2023 ein weiblicher Hirschkäfer am nordwestlichen Plangebietsrand nachgewiesen werden. Ein Vorhandensein eines essenziellen Lebensraums für die Art konnte durch den Einzelnachweis jedoch nicht bestätigt werden.

Da für den Hirschkäfer und weitere Totholzkäfer relevante Gehölze baubedingt/ anlagebedingt entfernt werden, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Dabei sollen die hochwertigen Strukturen der gerodeten Gehölze erhalten bleiben und an einen nahegelegenen Platz als Totholzpyramiden errichtet werden. Zudem sollen bei den vorgesehenen Neupflanzungen von Gehölzen im Plangebiet Baumarten gewählt werden, die vom Hirschkäfer bevorzugt genutzt werden (Obstbäume, Eichen). Hierfür kann die Umweltbaubegleitung beratend hinzugezogen werden.

Reptilien

Bei den Reptilienkartierungen konnten zahlreiche Mauer- und Zauneidechsen als streng geschützte Arten in allen Entwicklungsstadien im gesamten Plangebiet und direkt angrenzend nachgewiesen werden.

Zudem ergaben sich im Umfeld des Plangebiets entlang des Sulzbachs und angrenzend an die Tennisplätze und Grün- und Gehölzflächen weitere Nachweise von Zaun- und Mauereidechsen in allen Entwicklungsstadien.

Auf Grund des strukturreichen Plangebiets und der zahlreichen Nachweise ist fast im gesamten Plangebiet von einem Ganzjahreslebensraum der Arten auszugehen. Lediglich die Verkehrs- und Gebäudeflächen, sowie die großen verdichteten Rohbodenflächen, Grünflächen und Wege sind nicht als Ganzjahreslebensraum zu betrachten. Diese können jedoch als Nahrungshabitat genutzt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch die Baumaßnahmen sind umfangreiche Vergrümmungsmaßnahmen mit zeitlichen Reglementierungen einzuhalten sowie Reptilienschutzzäune aufzustellen.

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust von ca. 4.343 m² hochwertiger Strukturen mit Eignung als Ganzjahreslebensraum (Böschungen, Gebüsche und Gartenstrukturen mit Gehölzen, Rohbodenflächen und Stein- und Holzhaufen). Daher sind neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen, die neben den Eidechsen aus dem Eingriffsbereich auch den angrenzend vorkommenden Tieren weiterhin ausreichend Ganzjahreslebensräume bereitstellen werden.

Für besonders geschützte Reptilien ergaben sich keine Nachweise.

Vögel

Bei den festgestellten Vogelarten im Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um typische Kulturfolger, welche zwar der artenschutzrechtlichen Prüfpflicht unterliegen, die aber weit verbreitet und wenig störanfällig sind, in guten Bestandszahlen vorkommen und für die somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalzustands durch die Eingriffe zu erwarten ist. Hervorzuheben ist der Brutnachweis des streng geschützten Turmfalken am südlichen Rand des Plangebiets. In diesem Bereich kommt es jedoch nicht zu Eingriffen und die Bäume bleiben erhalten. Gleiches gilt für die Niststandorte der Haussperlinge östlich des Plangebiets.

Der anlagebedingte Verlust der (potenziellen) Brutstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Freibrüter betrifft lediglich weit verbreitete und in guten Bestandszahlen vorkommende Vogelarten, für welche kein Ausgleichsbedarf gegeben ist. Es wird jedoch empfohlen im räumlich-funktionalen Zusammenhang Nistkästen anzubringen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind grundsätzlich die Rodungszeiten sowie die Abrisszeiten einzuhalten und hochwertige angrenzende Gehölzbereiche als Tabuzonen auszuweisen.

Fledermäuse

Die Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und/oder der Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*) wurde bei allen Kartierungen nachgewiesen. Es ergaben sich zahlreiche Ruf- und Sichtnachweise im gesamten Untersuchungsgebiet. Auf Grund der hohen Aktivität der Zwergfledermäuse und zeitlichen Häufung der Rufe kurz nach Sonnenuntergang besteht ein Quartierverdacht in der Nähe des Plangebiets. Zudem konnte im Oktober eine Häufung von Sozialrufen von Zwerg- sowie Weißrandfledermäusen erfasst werden, was auf ein Balzquartier in der Nähe des Plangebiets hindeutet. Die räumliche Verteilung der Rufe deutet auf ein Quartier südöstlich des Plangebiets hin.

Bei allen, ausschließlich der ersten, Kartierungen konnten Rufe der nyctaloiden Arten (Kleine und Große Abendsegler, die Breitflügelfledermaus und Zweifarbfledermaus) erfasst werden. Verbreitungs- und habitatsbedingt ist mit den beiden Abendsegler-Arten sowie der Breitflügelfledermaus zu rechnen. Bei den aktiven Kartierungen konnten jedoch nur vereinzelt Rufe erfasst werden. Vereinzelt konnten Sozialrufe der beiden Abendsegler-Arten sowie der Breitflügelfledermaus erfasst werden. Vereinzelt konnten Rufe von Fledermäusen der Gattung Mausohrfledermaus (*Myotis*) und Langohrfledermaus (*Plecotus*) nachgewiesen werden. Auf Grund des Fehlens von Sozialrufen sowie der geringen Anzahl an erfassten Rufen ist eine Bestimmung auf Artniveau nicht möglich. Von einer regelmäßigen Nutzung des Untersuchungsgebiets durch Arten der Gattung *Myotis* und *Plecotus* ist auf Grund der geringen Nachweise nicht auszugehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können Balz- und Schwärmquartiere sowie Winterquartiere im Plangebiet ausgeschlossen werden. Paarungs- oder Wochenstubenquartiere sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine geeigneten Quartierstrukturen vorhanden sind. Lediglich eine spontane Nutzung einzelner Strukturen als Tagesverstecke/ Zwischenquartiere kann nie vollständig ausgeschlossen werden, sodass entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen sind. Diese umfassen auch bauzeitliche und anlagebedingte Vorgaben zur Beleuchtung.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten befinden sich nicht innerhalb des Eingriffsbereichs des aktuellen Plangebiets. Bei Arbeiten an potenziellen Quartierstrukturen (Zwischenquartiere) sind zeitliche Reglementierungen einzuhalten. Außerdem ist der Verlust an potenziellen Zwischenquartieren durch das Anbringen von Fledermauskästen in der direkten Umgebung auszugleichen. Tatsächlich genutzte Fledermausquartiere (einschließlich Zwischenquartiere) konnten innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen werden. Der Verlust von kleinflächigen Wiesen- und Gehölzflächen als Nahrungshabitat und Leitstrukturen ist als unerheblich einzustufen. Unmittelbar angrenzend bleiben in ausreichender Form Leitstrukturen sowie Jagdhabitats erhalten.

3.2.2 Schutzgebiete und geschützte Flächen

Der Planbereich liegt bis auf den Naturpark „Schwarzwald“ außerhalb von Schutzgebieten.

Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6)

Der Planbereich ist durch den Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6) überlagert. Der Naturpark Südschwarzwald umfasst ein 394.000 Hektar großes Gebiet im äußersten Südwesten Deutschlands.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Naturparkverordnung vom 08.03.2000 des Regierungspräsidiums Freiburg bedarf die „Errichtung von baulichen Anlagen“ einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlichen Unteren Naturschutzbehörde. Einer gesonderten schriftlichen Erlaubnis bedarf das Bauvorhaben nach § 4 Abs. 4 nicht, sofern das Vorhaben nach anderen Vorschriften bereits eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde voraussetzt, die dann die schriftliche Erlaubnis nach § 4 Abs. 2 ersetzt.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Genehmigungen sind im Rahmen des Bauantrags zu beantragen und werden entsprechend in die baurechtliche Genehmigung integriert.

3.2.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Der Planbereich besteht aus einer Sportanlage, Verkehrsflächen, Grünflächen und Kleingartenanlagen. Südlich und westlich grenzen Sportanlagen an, östlich und westlich Siedlungsflächen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 7.596 m². Die Fläche ist in Gemeinbedarfsfläche mit 5.765 m², öffentliche Verkehrsfläche mit 1.381 m² und öffentliche Grünfläche mit 450 m² aufgeteilt.

Die Nettobaufläche innerhalb des Plangebiets beträgt somit 5.765 m². Über die GRZ mit 0,4 zzgl. 50 % für Nebenanlagen ergibt sich auf dem Baugrundstück eine max. zulässige versiegelbare Fläche von 3.459 m² (5.765 m² * 0,6).

Zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich eine max. zulässige versiegelbare Fläche von 4.840 m².

Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

Da auf der Fläche bereits etwa 1.675 m² versiegelte Flächen in Form von Straßen, Wegflächen und Tennisplätzen vorhanden sind, kommt es durch die geplante Errichtung der Sport-Kita und Verkehrsflächen zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 3.165 m² und zum Verlust von Kleingartenanlagen, Gehölzen und Grünflächen. Hierdurch entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sowie geringfügige Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser, Klima/Luft und Landschaft.

Bestandsbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen

LUBW Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Ökopunkte
21.60	Rohbodenfläche	4	98	392
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1.303	16.939
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	6	138	828
45.30	Einzelbaum	9.600	0	9.600
60.63	Mischtyp Nutz- und Ziergarten	10	4.200	42.000
60.21	Völlig versiegelte Fläche	1	1.675	1.675
60.23	Grasweg	6	182	1.092
Zwischensumme			7.596	72.526

Externe Ausgleichsflächen (Reptilien)

60.63	Mischtyp Nutz- und Ziergarten	10	2.862	28.620
Zwischensumme			2.862	28.620

Summe Bestand inkl. Ausgleichsfläche			10.458	101.146
---	--	--	---------------	----------------

Quelle: Umweltbericht, galaplan decker (Stand 26.09.2024)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs Schutzgut Boden

Bodenkundliche Einheit	Kartiereinheit	Geplante Versiegelungsfläche in m ²	Bodenbewertung	Umrechnung ÖP (Bodenwert x 4 ÖP/m ²)	Gesamt ÖP
Kulluvuim	x6	3.165	3,50	14,00	44.310,00

Quelle: Umweltbericht, galaplan decker (Stand 26.09.2024)

Kompensation

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgen Festsetzungen hinsichtlich von Baumpflanzungen im Plangebiet. Zudem werden als natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich ca. 2.862 m² ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen mit Pflanzungen von Feldhecken, Einzelbäumen, Herstellung Trockenmauern und Magerwiese im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Plangebiets hergestellt.

Hierdurch ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe möglich. Das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen mitausgeglichen.

Bewertung Planung

LUBW Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Ökopunkte
45.30	Pflanzgebot Einzelbäume	336	6 (Anzahl)	2.016
60.10	versiegelte Flächen (GRZ 0,4.)	1	3.459	3.459
60.10	öffentl. Verkehrsflächen	1	1.381	1.381
60.50	öffentl. Grünflächen	10	450	4.500
60.50	Grünflächen	10	2.306	23.060
	Zwischensumme		7.596	34.416
Externe Ausgleichsflächen (Reptilien)				
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	21	2.662	55.902
41.20	Feldhecke	14	200	2.800
45.30	Pflanzgebot Einzelbäume	268	7 (Anzahl)	1.876
23.40	Trockenmauer			63.000
	Zwischensumme		2.862	123.578
Gesamtsumme			10.458	157.994
Überschuss (=Planung-Bestand)				56.848
Defizit Boden				44.310
Gesamt Überschuss				12.538

Quelle: Umweltbericht, galaplan decker (Stand 26.09.2024)

3.3 Schalltechnische Untersuchung

Um die Lärmauswirkungen der verkehrlichen und baulichen Änderungen auf die anliegende Wohnbebauung näher beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fichtner Water & Transportation GmbH) beauftragt.

Vorauszuschicken ist, dass die Geräusche der Kita selbst immissionsschutzrechtlich privilegiert sind. Dies ist auch gesetzlich in § 22 Abs. 1a verankert:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der

Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Das umfasst nach der Rechtsprechung auch alle mit der Nutzung verbundenen Geräusche, sodass kein Bedarf bestand, hierzu eine Immissionsprognose zu erstellen.

Geprüft wurden somit die Verträglichkeit der Gastronomienutzung mit der Nachbarschaft, die Immissionen bei besonderen Veranstaltungen sowie die Geräusche der Sportanlagen auf schutzbedürftige Räume in der Sport-Kita.

Die Prüfung des Sportanlagenlärms auf die Kita ist nach den Regelungen der hierfür maßgebenden Sportanlagenlärmschutzverordnung ebenfalls entbehrlich, da die Richtwerte nur für Räume von Wohnungen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten. Dennoch könnten Überschreitungen der Richtwerte Hinweise für die Planung geben. An den potenziell maßgebenden Räumen der Kita (Schlafräume, Büros) werden die Richtwerte für das Schutzniveau eines Mischgebiets jedoch eingehalten, sodass sich hieraus keine Hinweise auf unzumutbare Lärmeinwirkungen ergeben.

Beim regelmäßigen Gastronomiebetrieb ist vor allem der Bereich der Außengastronomie maßgebend. Das hängt im vorliegenden Fall auch damit zusammen, dass die Parkierung auf öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt wird. Damit ist die Parkierung kein Teil der Anlagengeräusche, sondern der Verkehrsgeräusche. Nach den Maßstäben der für gewerbliche Anlagen heranzuziehenden TA Lärm führt der Parkierungsverkehr damit nicht zu Lärmkonflikten.

Für die Außengastronomie wurde angenommen, dass sich dort regelmäßig 60 Personen nicht nur am Tag, sondern auch in der Nacht (z. B. 22-24 Uhr) aufhalten. Auch diese Nutzungsintensität würde aufgrund der Lage der Terrasse auf der Westseite des Gebäudes innerhalb der Richtwerte keine Konflikte hervorrufen.

Für bestimmte Veranstaltungen werden aber Einschränkungen gegeben sein. Obwohl für seltene Ereignisse in allen Regelwerken erhöhte Richtwerte zugelassen werden, führt gerade der Betrieb einer Beschallungsanlage schnell zu Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft. Hierbei sind dann die Wohngebäude westlich des Sportgeländes maßgebend. Veranstaltungen mit Beschallung sind somit zwar durchführbar, jedoch sollten unter Berücksichtigung der jeweiligen Dauer durch geeignete Aufstellorte der Lautsprecher und eine Begrenzung der Schallleistungen ggf. in Verbindung mit einer gezielten Steuerung der Abstrahlcharakteristik unzulässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermieden werden. Dies sind organisatorische Vorgaben, die sich nicht im Bebauungsplan regeln lassen, sondern Sache einer nachgelagerten Genehmigung sind.

4. 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.

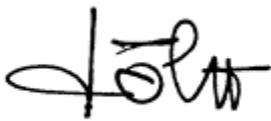
Des Weiteren werden Hinweise zum Verständnis und zur Erklärung gegeben. Dies sind u.a. Angaben zu Entwässerung, Geotechnik, Baugrund etc.

5. KOSTEN

Die Kosten für die zur Erstellung des Bebauungsplans notwendigen Gutachten belaufen sich auf rund 23.210 €. Dies beinhaltet die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, die Artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierung, den Umweltbericht und die Lärmanalyse.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gemeinbedarfsfläche	5.765 m ²	75,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.381 m ²	18,2 %
Öffentliche Grünfläche	450 m ²	5,9 %
<hr/>		
Bebauungsplangebiet	7.596 m ²	100%



Dipl.- Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter