

BHB Bauwert - Objektgesellschaft Lahr Reichswaisenhaus mbH

---

## 1. Änderung des Bebauungsplans und punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans "Altenberg" in Lahr

---

Vorschlag zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltbeitrags (Scopingpapier)

Freiburg, den 16.12.2015

Frühzeitige Beteiligung

---



**Freie Landschaftsarchitekten bdla**  
[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

**Freiburg**  
Merzhauser Str. 110  
0761-707647-0  
[freiburg@faktorgruen.de](mailto:freiburg@faktorgruen.de)

**Heidelberg**  
Franz-Knauff-Str. 2-4  
06221-9854-10  
[heidelberg@faktorgruen.de](mailto:heidelberg@faktorgruen.de)

**Rottweil**  
Eisenbahnstr. 26  
0741-15705  
[rottweil@faktorgruen.de](mailto:rottweil@faktorgruen.de)

**Stuttgart**  
Schockenriedstr. 4  
0711-48999-480  
[stuttgart@faktorgruen.de](mailto:stuttgart@faktorgruen.de)

**BHB Bauwert - Objektgesellschaft Lahr Reichswaisenhaus mbH, 1. Änderung des Bebauungsplans und punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans "Altenberg" in Lahr**

**Vorschlag zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltbeitrags (Scopingpapier)**

**INHALTSVERZEICHNIS**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Anlass und Ausgangslage .....  | 3         |
| 1.2      | Rechtliche Vorgaben.....   | 4         |
| 1.3      | Übergeordnete Planungen und Planerische Vorgaben .....                                     | 5         |
| 1.4      | Beschreibung des Vorhabens / der Planung .....   | 8         |
| 1.5      | Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung .....  | 10        |
| 1.6      | Allgemeine Umweltziele .....   | 10        |
| 1.7      | Grünordnungskonzept .....  | 11        |
| <b>2</b> | <b>Vorläufige Wirkungsabschätzung und Vorschlag zum weiteren Untersuchungsumfang .....</b> | <b>12</b> |
| <b>3</b> | <b>Artenschutz.....</b>  | <b>15</b> |

ANHANG

- 1 – Bestandsplan: Biotoptypen und Einzelbäume
- 2 – Waldflächenkarte: Waldumwandlung und -abstand

## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlass und Ausgangslage

#### Hintergrund

Auf dem Gelände des Reichswaisenhauses befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (s. Abbildung 1). Dabei handelt es sich um das Thaederhaus im Westen des Plangebiets sowie ein zentral gelegenes rotes Sandsteinhaus, welches zurzeit im Erdgeschoss von einer Kita genutzt wird. Daneben gibt es noch vier weitere Häuser, eines davon wurde zuletzt bis 2009 als Altenpflegeschule genutzt. Östlich vom Sandsteinhaus schließt sich eine „Ranch“ mit Häusern und Stallungen an, welche zeitweise als Ausflugslokal betrieben wurde. Bis auf die Nutzung durch die Kita stehen alle weiteren Häuser auf dem Plangebiet leer, auch die Gewächshäuser werden schon mehrere Jahre nicht mehr genutzt. Aufgrund dessen verfallen die Gebäude inklusive der denkmalgeschützten Häuser zusehends.

Das Gelände des Reichswaisenhauses war im Besitz des Vereins „Erstes deutsches Reichswaisenhaus“, bevor es die BHB Bauwert im Sommer 2015 erworben hat.



Abbildung 1: Plangebiet (rote Umrandung = denkmalgeschützte Gebäude)

#### Anlass

##### (Bebauungsplan)

Die BHB Bauwert verfolgt mit dem Gelände am Reichswaisenhaus folgende Pläne: Die beiden denkmalgeschützten Gebäude sollen saniert und für eine Wohnnutzung ausgebaut werden. Die verbleibenden Gebäude wie auch die Gewächshäuser sollen abgerissen werden. Um die denkmalgeschützten Häuser ist im westlichen Teil des Plangebiets eine neue Wohnbebauung geplant. Hierfür soll der Flächennutzungsplan punktuell geändert und parallel dazu ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wofür jeweils eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Da es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans um die gleichen Planungsziele und Planungsinhalte handelt, wird hiermit ein gemeinsamer Umweltbericht für die beiden Vorhaben vorgelegt. Soweit nicht anders vermerkt, wird im Folgenden Bezug auf den Bebauungsplan, als dem Plan mit höherem Detaillierungsgrad, genommen.

#### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Lahr, östlich der Innenstadt (s. Abbildung 2). Es ist am Altvater gelegen, nördlich der Bürklinstraße.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets

## 1.2 Rechtliche Vorgaben

### *Umweltschützende Belange im BauGB*

Gemäß § 1(6) Abs.7, 1a, 2(4), 2a, 4c, §5 (5) sowie Anlage zu § 2(4) und § 2a Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

In einer zusammenfassenden Erklärung (Umwelterklärung) wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens dargelegt, in wieweit die Anregungen der Behörden Eingang in die Planung gefunden haben. Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4c BauGB) – soweit von der Gemeinde festgelegt – eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

### *Scoping*

Im Rahmen des Scopings (scope = Reichweite, Umfang) werden unter Behördenbeteiligung vom Planungsträger Umfang, Detaillierungsgrad und Methode des Umweltbeitrags festgelegt.

### *Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und BauGB*

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

### *Artenschutzrecht*

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz gelten unmittelbar. Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vo-

gelarten zu erwarten ist.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach §7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach §44 (1) BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

So ist es verboten (Zitat),

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

Neben diesen Zugriffsverboten gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des §44 (5) Satz 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann.

### 1.3 Übergeordnete Planungen und Planerische Vorgaben

*Regionalplan Südlicher Oberrhein (1995) und Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung (2013)*

Im aktuell rechtsgültigen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein ist das Plangebiet nicht überplant. Im Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung wurden im Plangebiet ausschließlich nachrichtliche Darstellungen übernommen (s. Abbildung 3): Siedlungsfläche Bestand (Wohn- und Mischgebiet) im Nordwesten und Wald im Nordosten. Nördlich grenzt ein Natura 2000-Gebiet an. Die L415 ist als Straße für großräumigen Verkehr eingezeichnet.



- Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS) (N)
- Natura-2000-Gebiet (FFH- bzw. Europäisches Vogelschutzgebiet) (nachrichtliche, generalisierte Darstellung aus RIPS) (N)
- Wald (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS) (N)
- Straße für den großräumigen Verkehr (N)

Abbildung 3: Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (2013)

Flächennutzungsplan (1998)

Im Flächennutzungsplan ist der nordwestliche Bereich des Plangebiets als Sonderbaufläche für ein Mädchenheim eingetragen (s. Abbildung 4). Der südliche Bereich (hellgrün) ist für Gärtnereien vorgesehen, der nordwestliche Bereich (dunkelgrün) für die Forstwirtschaft. Im westlichen Teilbereich sowie südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen. Nordwestlich ist eine Ausbildungseinrichtung der Klinik als Fläche für Gemeinbedarf eingetragen.

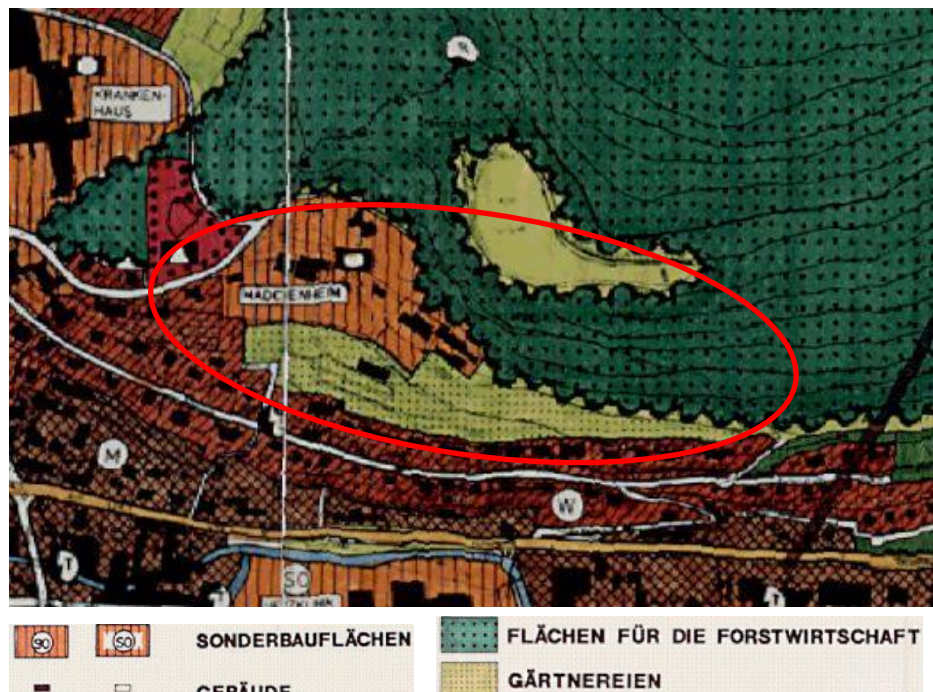


Abbildung 4: Flächennutzungsplan (1998), Quelle: Stadtplanungsamt Lahr

Landschaftsplan (1997)

Im Landschaftsplan sind für das Plangebiet weder besondere Flächen eingetragen noch Maßnahmen vorgesehen. Der nördlich angrenzende Stadtwald ist gemäß Waldfunktionenkarte als Erholungswald, Immissionsschutzwald und

aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber Erosion als Bodenschutzwald eingetragen. Es handelt sich zudem um ein Frischluftentstehungsgebiet.

**Bebauungsplan (1967)**

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Altenberg“ von 1967 umfasst das gesamte Plangebiet und weitere westlich, südlich und östlich angrenzende Bereiche (s. Abbildung 5). Der neue Bebauungsplan „Am Philosophenweg“ wird den alten Bebauungsplan im Plangebiet vollständig ersetzen.

Es gab einen Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans für einen westlichen Teilbereich, der Aufstellungsbeschluss wurde jedoch vertagt.

Gemäß Bebauungsplan handelt es sich im Nordwesten des Plangebiets um ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,15. Der westliche Teilbereich ist ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2. Der übrige Bereich ist als Grünfläche eingetragen.

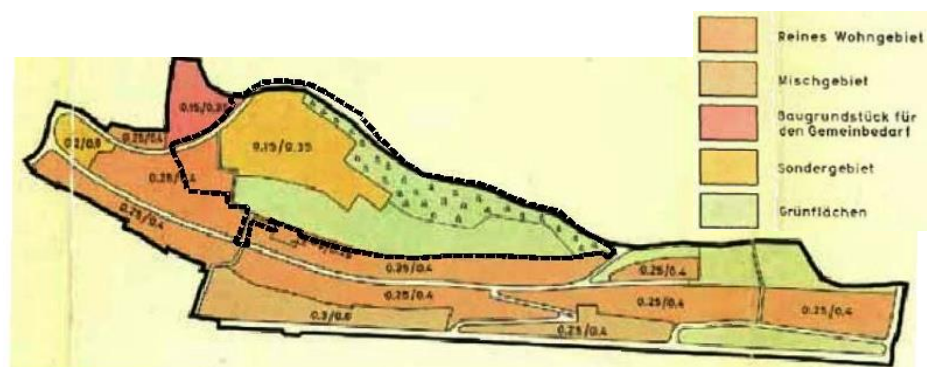


Abbildung 5: *Bebauungsplan Altenberg (1967)*, Quelle: Stadtplanungsamt Lahr

Innerhalb des Sondergebiets ist eine Baufläche mit Baugrenze eingetragen sowie die Bestandsgebäude (s. Abbildung 6). Der südliche Bereich ist als landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche dargestellt, im Nordosten befindet sich eine eingetragene Waldfläche. Im Westen an der Altvaterstraße sind Gehölze aus städtebaulichen Gründen (z.B. Lärm- oder optische Abschirmung) festgesetzt.



Abbildung 6: *Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Altenberg (1967)*, Quelle: Stadtplanungsamt Lahr

## 1.4 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

**Schutzgebiete**

Nördlich vom Plangebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Schwarzwald-

Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“ (Nr. 7713-341) ein Natura2000-Schutzgebiet (s. Abbildung 7). Die Abgrenzung wurde im Management-Plan vom 15.06.2015 aktualisiert, die Schutzgebietsgrenze verläuft demnach direkt an der Altvaterstraße und damit innerhalb des Plangebiets. Es befinden sich zudem mehrere gesetzlich geschützte Felsbiotope auf ehemaligem Steinbruchgelände nördlich des Plangebiets, innerhalb des FFH-Gebiets.

Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete.

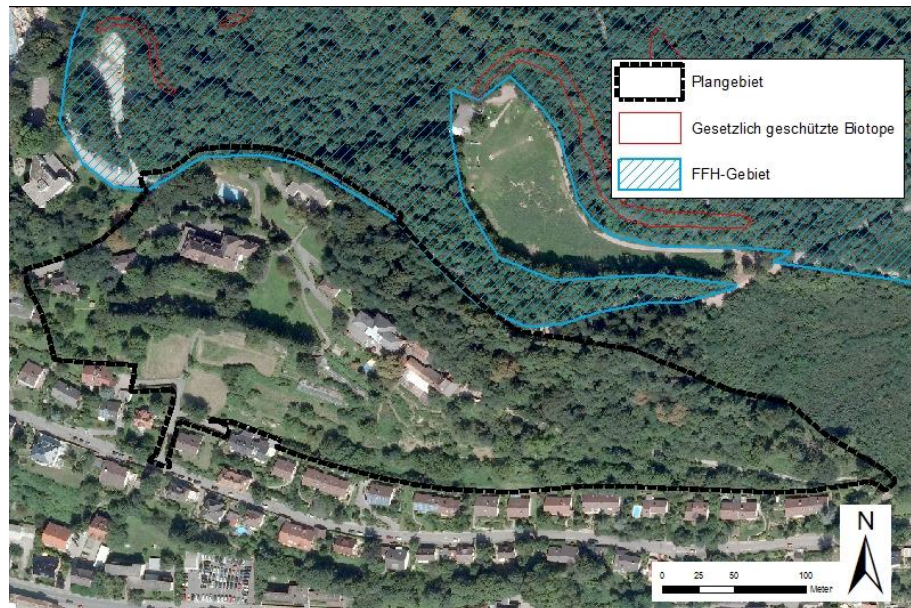


Abbildung 7: Schutzgebiete innerhalb und im Umfeld des Plangebiets

## 1.5 Beschreibung des Bestands

### *Biotoptypen*

Das Plangebiet zeichnet sich durch Strukturreichtum und eine enge Verzahnung unterschiedlicher Biotoptypen aus (vgl. Anhang 1). Es befinden sich offene Bereiche im westlichen Teil, welche durch zahlreiche Feldgehölze und Bäume gegliedert sind. Der nordöstliche Bereich ist von Wald bestockt und im Südosten befindet sich ein Sukzessionswald, der stellenweise von Brombeergestrüpp und Gebüsch unterbrochen wird.

Bei einem Geländetermin mit der unteren Forstbehörde wurde die Waldfläche abgegrenzt (s. Abbildung 8).





Abbildung 8: Wald im und außerhalb des Plangebiets

## 1.6 Beschreibung des Vorhabens / der Planung

### Ziele der Planung

Im ca. 7 ha großen Plangebiet soll im westlichen Teilbereich ein Wohnbau-gebiet entwickelt werden (s. Abbildung 9). Die beiden denkmalgeschützten Gebäude sollen saniert und für eine Wohnnutzung mit ca. 40 - 50 Eigentumswohnungen ausgebaut werden. Angedacht ist zudem eine gewerbliche Nutzung im Thaeder-Haus (z.B. Anwaltskanzlei oder Notar). Im Umfeld sind zusätzliche Neubauten geplant, es sollen Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser errichtet werden.



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf; Quelle: fsp (Stand 16.12.2015)

## 1.7 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

- |                        |   |
|------------------------|---|
| <i>Baubedingt</i>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störungen in Form von Lärm, Staub, Erschütterungen sowie Menschen- und Maschinenbewegungen</li> <li>• Bodenabgrabung, Bodenumlagerung und Bodenverdichtung im Rahmen der Baumaßnahmen</li> </ul> |
| <i>Anlagebedingt</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehölzrodung und Flächeninanspruchnahme in Form von Versiegelung, Befestigung und Flächenumnutzung</li> </ul>  |
| <i>Betriebsbedingt</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vermehrter Auto- und Personenverkehr</li> <li>• Lichtemissionen durch Außen- und Innenbeleuchtung und Kraftfahrzeugscheinwerfer</li> </ul>   |

## 1.8 Allgemeine Umweltziele

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| <i>Definition</i>         | Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.   |
| <i>Vorgaben</i>           | Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen:  |
| <i>Pflanzen und Tiere</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 8, 13, 21, 37 BNatSchG), soweit vorhanden.</li> </ul>   |
| <i>Boden und Wasser</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB).</li> <li>• Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens gemäß §1 BBodSchG.</li> <li>• Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG - Grundsätze).</li> <li>• Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser, soweit technisch / wirtschaftlich sinnvoll (§45b WG).</li> </ul> |
| <i>Luft / Klima</i>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Flächen mit bioklimatischen Funktionen (§§1 (6) Nr. 7 u. 1a BauGB, §§ 1 u. 2 BNatSchG)</li> <li>• Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§1a (5) BauGB)</li> </ul>  |
| <i>Landschaftsbild</i>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum der Menschen; geschützte Kulturdenkmale sind zu erhalten (§1 Abs. 4 und 5 BNatSchG).</li> </ul>  |
| <i>Lärm</i>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005</li> </ul>  |

## 1.9 Grünordnungskonzept

### Grünordnungskonzept

Im westlichen Bereich des Plangebiets, wo das Wohngebiet entstehen soll, werden die nicht versiegelten Flächen gärtnerisch angelegt und die Verkehrsstraßen eingegrünt. Die genaue Planung der Freiraumstrukturen steht noch aus und wird im laufenden Verfahren ergänzt. Für die als private Grünfläche eingetragenen Bereiche (s. Abbildung 10, grüne Flächen) werden zudem Maßnahmen entwickelt, welche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden können.

Im südöstlichen Teil wird eine Fläche von 0,9 ha als Maßnahmenfläche gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (s. Abbildung 10, orange Fläche). Diese dient der Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Reptilien und Vögel. Es wird strukturreiches Grünland mit Streuobst, Hecken, Steinriegeln, Trockenmauern und Totholzhaufen angelegt. Die aktuell verbrachte Fläche mit Bergahorn-Sukzession, Gebüsch und Brombeer-Gestrüpp wird dadurch naturschutzfachlich aufgewertet. Im nordwestlichen Bereich bleibt Wald auf voraussichtlich ca. 1,7 ha erhalten (s. Abbildung 10, braune Fläche) und soll u.a. durch Entnahme gebietsfremder Gehölze naturschutzfachlich aufgewertet werden.



Abbildung 10: Ausgleichsflächen

## 2. Vorläufige Wirkungsabschätzung und Vorschlag zum weiteren Untersuchungsumfang

|                          | Vorläufige Wirkungsabschätzung   | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation  | Weiterer Untersuchungsumfang  |
|--------------------------|--|---|---|
| <b>MENSCH</b>            | <p>Lärmemissionen von der südlich des Plangebiets vorbeiführenden L 415.</p> <p>Baubedingte Störungen in Form von Lärm, Staub, Erschütterungen.</p>  | <p>Ggf. Heckenpflanzung zur Abschirmung vor Emissionen, Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.</p>  | <p>Erstellung eines Lärmgutachtens.</p>   |
| <b>ARTEN UND BIOTOPE</b> | <p>Beeinträchtigung durch Flächeninanspruchnahme und Überbauung von ca. 4 ha im westlichen Bereich des Plangebiets. Betroffen ist u.a. reich strukturiertes Offenland mit Gehölzstrukturen (Fettwiesen mittlerer Standorte, Baumgruppen, Feldgehölze), vgl. Anhang 1.</p> <p>Waldumwandlung von aktuell verbrachter Fläche (u.a. mit Bergahorn-Sukzession) im südwestlichen Bereich auf 0,56 ha und Umwandlung von angrenzendem Bereich mit Gebüsch, Brombeergestrüpp und Feldgehölzen für Ausgleichsmaßnahmen auf 0,9 ha (vgl. Anhang 2).</p> <p>Waldumwandlung im nördlichen Bereich von voraussichtlich ca. 0,15 ha und niederwaldartige Bewirtschaftung auf ca. 0,31 ha aus Abstandsgründen zu Bestandsgebäuden und Neubauten.</p> | <p>Hecken- und Baumpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sowie gärtnerische Anlage der Freiflächen im Baugebiet. Zudem ist auf 60% der Dachflächen der Neubauten eine extensive Begrünung geplant.</p> <p>Für die Grünflächen werden im weiteren Verfahren naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.</p> <p>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets: Anlage von strukturreichem Offenland mit artenreichem Grünland, Streuobst, Hecken, Steinriegeln, Trockenmauern und Totholzhaufen auf 0,9 ha im südwestlichen Bereich, Aufwertung des Waldbestands durch Entnahme gebietsfremder Baumarten im nördlichen Bereich (ca. 1,7 ha).</p> <p>Forstrechtlicher Ausgleich für Waldumwandlung: Externe Ersatzaufforstungen</p> | <p>Kartierung der Biotoptypen bereits nahezu im gesamten Plangebiet erfolgt, s. Anhang 1. Westlicher Teilbereich zu ergänzen.</p> <p>Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde (Frau Braun) bezüglich der Waldgrenze bereits erfolgt (s. Abbildung 8).</p> <p>Die Stärke des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Biotope ist im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu erheben und notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind festzulegen. Dabei werden nur die neuen Eingriffe berücksichtigt, d. h. diejenigen, die über die Regelungen des bestehenden Bebauungsplans hinausgehen.</p> <p>Es sind keine weiteren faunistischen Kartierungen erforderlich. Für den nicht kartierten westlichen Teilbereich (0,36 ha, vgl. Anhang 1) werden mittels einer Relevanzabschätzung die Kartierergebnisse des übrigen Plangebiets übertragen.</p> |

|                            | Vorläufige Wirkungsabschätzung   | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation   | Weiterer Untersuchungsumfang  |
|----------------------------|--|--|---|
| <b>SCHUTZ-<br/>GEBIETE</b> | Nördlich vom Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“. In das FFH-Gebiet selbst wird nicht eingegriffen.<br><br>Die gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld werden von dem Planvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.                   | Es wird auf eine Bebauung am Nordrand des Plangebiets verzichtet, um den Waldabstand gemäß §4 Abs. 3 LBO einzuhalten.  | Es wird eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet durchgeführt.  |
| <b>BODEN</b>               | Erhebliche Beeinträchtigung der mittleren bis hohen Bodenfunktionen (Bewertung 2,5) durch Eingriffe in den Boden auf ca. 4 ha (Bodenabgrabung, -aufschüttung, Versiegelung).<br><br>Bodenumlagerung und Bodenverdichtung im Rahmen der Baumaßnahmen.   | wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung von Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster).  | Die Stärke des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der Eingriffsausgleichs-Bilanz zu erheben und notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind festzulegen. Dabei werden nur die neuen Eingriffe berücksichtigt, d. h. diejenigen, die über die Regelungen des bestehenden Bebauungsplans hinausgehen. |
| <b>WASSER</b>              | Es befinden sich keine Fließgewässer im Plangebiet. Eine Versickerung ist aufgrund der Hanglage voraussichtlich nicht möglich, sodass Auswirkungen auf das Grundwasser nicht auszuschließen sind.<br><br>Aufgrund der Hanglage kann eine Lage im Hochwassergefahreng Gebiet ausgeschlossen werden. | wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster)<br><br>Extensive Dachbegrünung auf 60% der Dachfläche der Neubauten. | Erstellung eines Entwässerungskonzepts.   |
| <b>KLIMA/<br/>LUFT</b>     | Hauptwindrichtungen gemäß synthetischer Windstatistik aus Nord und Südost. Tal- und Bergwinde verlaufen in Süd-Ost-Richtung, mögliche Behinderung des Kaltluftabflusses vom Oberhang im Norden.  | Keine Riegelbebauung oder -bepflanzung parallel zum Hang, Lücken in der Bebauung, beschränkte Gebäudehöhe.   | Keine weiteren Untersuchungen erforderlich.   |

|                          | Vorläufige Wirkungsabschätzung   | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation  | Weiterer Untersuchungsumfang   |
|--------------------------|--|---|--|
| <b>LAND-SCHAFTS-BILD</b> | <p>Nachverdichtung auf bereits bebautem Gelände.</p> <p>Parkähnlicher, weitläufiger Charakter wird verringert.</p> | <p>Hecken- und Baumpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets.</p> <p>Belassen freier Sichtachsen zu denkmalgeschützten Gebäuden, Lücken in der Bebauung, beschränkte Gebäudehöhe.</p> | <p>Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird eine landschaftsverträgliche Einbindung gewährleistet.</p> <p>Keine weiteren Untersuchungen erforderlich.</p> |
| <b>DENKMAL-SCHUTZ</b>    | <p>Zwei denkmalgeschützte Gebäude innerhalb des Plangebiets (Thaeder-Haus und rotes Sandsteingebäude)</p>          | <p>Die denkmalgerechte Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und Wohnnutzung verhindert den fortschreitenden Verfall.</p>  | <p>Im weiteren Verfahren wird das Landesdenkmalamt intensiv beteiligt.</p>   |

---

### 3. Artenschutz

#### Überblick

Im Auftrag des Investors zur Klärung von artenschutzrechtlichen Belangen wurden von Frühjahr bis Herbst 2015 Kartierungen auf dem Gelände des Reichswaisenhauses durchgeführt. Dabei handelt es sich um einen Großteil des Plangebiets, der westliche Teilbereich von 0,36 ha eines anderen Privateigentümers wurde jedoch nicht untersucht (s. Anhang 1). Für diesen Teilbereich werden mittels einer Relevanzabschätzung die Kartierergebnisse des übrigen Plangebiets übertragen (vgl. Kapitel 2).

Folgende Artengruppen wurden untersucht:

- Vögel (faktorgruen): eine Brutvogelkartierung mit 6 Begehungen zwischen März und Juni 2015, eine zusätzliche Nachtkartierung (Eulen) im März 2015.
- Reptilien (faktorgruen): Das Lebensraumpotential im Plangebiet für Eidechsen (Zauneidechse, evtl. Mauereidechse) und Schlingnatter wurde als gut bis sehr gut eingeschätzt. Besonders geeignet ist das leicht verwilderte, südexponierte Offenland in enger Verzahnung mit den Gehölzstrukturen und Trockenmauern.
  - Zum Nachweis von Eidechsen fanden 6 Übersichtsbegehungen von Mai bis September im Gelände statt.
  - Zum Nachweis der Schlingnatter wurden im Mai 20 Schlangenbretter im Plangebiet ausgelegt und 6 Mal von Juni bis September kontrolliert.
- Fledermäuse (Büro Frinat): Das Plangebiet ist als Nahrungshabitat für zahlreiche Fledermäuse grundsätzlich gut geeignet.
  - Untersuchung der Bäume und Gebäude hinsichtlich Quartiereignung sowie 6 Fledermauskartierungen.
- Übersichtsbegehung Wirbellose (Klaus Rennwald): eine Übersichtsbegehung im Mai und September

#### Vögel

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurde im Plangebiet eine hohe Anzahl an Brutvögeln nachgewiesen, die meisten sind weitverbreitete, ubiquistische Arten (z.B. Amsel, Blau-/Kohlmeise, Kleiber etc.). Naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich bedeutsamere Arten sind: Fitis (2 Paare), Grünspecht (1 Paar), Buntspecht (1 Paar), Gimpel (2 Paare), Star (5 Paare), Grauschnäpper (2-3 Paare), Girlitz (2 Paare), Türkentaube (1 Paar).

Es wurden keine Nachweise von Gebäudebruten durch Schwalben oder Mauersegler erbracht sowie keine Nachweise von Eulen (Waldohreule oder Waldkauz). Zudem gibt es keine Greifvogelhorste im Plangebiet.

#### Reptilien

Ein Nachweis von Eidechsen konnte trotz des hohen Lebensraumpotentials nicht erbracht werden.

Es wurden jedoch 5 Schlingnattern nachgewiesen. Dabei handelt es sich um 1 trächtiges Weibchen (am 21.07.15), zwei Jungtiere, ein Männchen (2 Mal nachgewiesen) und ein weiteres Tier. Letzteres konnte nicht genauer identifiziert werden, es handelt sich aber vermutlich um ein subadultes Männchen.



Abbildung 11: Adultes Schlingnatter Weibchen (*Coronella austriaca*) im Plangebiet

#### Fledermäuse

Die endgültigen Ergebnisse der Fledermauskartierung liegen noch nicht vor. Es wurden jedoch keine Quartiere im Plangebiet gefunden, weder in Bäumen noch in den Gebäuden. Aus diesem Grund werden potentielle Ausgleichsmaßnahmen einen geringen Umfang aufweisen und ins Konzept integrierbar sein.

#### Wirbellose

Es wurden keine durch die FFH-Richtlinien besonders geschützte Wirbellose im Gebiet gefunden.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Tötungen gemäß §44 (1) Nr. 1 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Winterhalbjahr gefällt werden, nicht zwischen 1. März und 30. September.

#### vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen des §44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Vögel und Schlingnatter notwendig. Der Ausgleichsbedarf für die Artengruppe der Fledermäuse ist erst nach Vorliegen des Gutachtens vollständig abschätzbar.

Es sollen strukturreiche Flächen mit Hecken, Wiesen, Streuobst, Steinriegeln, Trockenmauern und Totholzhaufen im südöstlichen Bereich (vgl. Abbildung 10, Seite 11) angelegt werden. Dadurch würde sich eine naturschutzfachliche Aufwertung für das aktuell verbrachte Gebiet ergeben. Eine Detailplanung kann aber erst nach Rodung (Februar 2016) der Fläche erfolgen, da dies durch den dichten Bewuchs zurzeit verhindert wird. Diese Fläche würde gleichermaßen die Ansprüche der Schlingnatter, sowie den betroffenen Vogelarten, z. B. Grünspecht, Star und Girlitz als Brut- und Nahrungshabitat, abdecken.

Der Verlust von potenziellen Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse durch das Fällen von Bäumen im Planungsgebiet wird durch das Anbringen von Nist- und Fledermauskästen im nördlich angrenzenden Wald kompensiert. Der Bedarf an Fledermausnistkästen kann erst nach dem Vorliegen des Fledermausgutachtens genau bestimmt werden. Der Verlust von Vogelnisthöhlen wird im Verhältnis 1:2 ausgeglichen, daraus resultiert der Bedarf von 4 Halbhöhlennistkästen und 6 Starenkästen. Weiter-



---

hin soll hier eine Reduktion gebietsfremder Arten wie z. B. Robinie (*Robinia pseudoacacia*) erfolgen.

Da die Schlingnatter weniger mobil als Vögel und Fledermäuse ist, muss diese umgesiedelt werden. Zu diesem Zweck sollen die Schlingnattern im Zeitraum März bis September 2016 eingefangen und auf die Ausgleichsfläche im Osten verbracht werden. Zur Vermeidung einer unkontrollierten Flucht der umgesiedelten Tiere in ungeeignete Lebensräume ist eine Teilfläche vor Beginn der Umsiedlung mit einem Amphibienzaun zu umzäunen. Der Zaun ist gegen Untergraben in die Erde einzulassen. Er bleibt bis zur Winterruhe stehen und ist regelmäßig auf seine Unversehrtheit zu prüfen und ggf. zu reparieren. Die Größe dieser Hälterungsfläche wird ca. zwischen 200 und 300 m<sup>2</sup> betragen (s. Abbildung 10). Diese Größe ist ausreichend dimensioniert, um die schätzungsweise 10-15 Tiere bis zur Winterruhe zu beherbergen. Zum Vergleich werden in Zoos, Tierparks und ähnlichen Einrichtungen Schlingnattern dauerhaft in Terrarien mit einer Grundfläche von 1-3m<sup>2</sup> oder Freilandanlagen von 10-30 m<sup>2</sup> gehalten und gezüchtet. Der Bereich innerhalb der Hälterungsfläche wird durch Steinriegel und Totholzhaufen stark strukturiert und es werden geeignete Bereiche für die Überwinterung geschaffen. Um eine mögliche Prädation durch Greifvögel zu vermeiden, wird gegebenenfalls ein Netz über die Ausgleichsfläche gespannt. Ob eine zusätzliche Versorgung der Tiere mit Nahrung notwendig ist, lässt sich im Vorfeld nicht abschätzen. Durch die regelmäßige Kontrolle der umgesiedelten Tiere kann aber im Bedarfsfall festgestellt werden, ob eine Fütterung notwendig

Nach dem Rückbau der Hälterungsfläche wird die Ausgleichsfläche weiterhin mit einem Zaun von den Bebauungsflächen getrennt, sodass keine Schlingnattern in die Planungsflächen rückwandern können.

#### Vorgehen

Für die Umsiedelung der Schlingnattern ist eine naturschutzfachliche Genehmigung nötig, welche von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt wird.

Damit im Sommer 2016 ausreichend Zeit für die Umsiedlung der Schlingnattern bleibt, müssen die CEF-Maßnahmen bis März/ April 2016 zumindest in der Hälterungsfläche abgeschlossen sein. Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wiederum ist eine Waldumwandelungsgenehmigung notwendig.

## 4. Wald

#### Wald im Plangebiet

Die Waldfläche im Bebauungsplangebiet Reichswaisenhaus, für die eine Umwandlung beantragt wird, hat eine Größe von ca. 0,7 ha und liegt damit unter dem Schwellenwert für die Durchführung einer Prüfung nach dem UVPG. Es handelt sich um zwei Bereiche (vgl. Anhang 2): Der Waldbereich im Südosten des Plangebiets (0,56 ha) wird für die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in strukturreiches Grünland umgewandelt. Für einen weiteren Bereich im Norden des Plangebiets wird eine Waldumwandlung aus Abstandsgründen zur Bebauung notwendig. Dabei handelt es sich sowohl um Bestandsgebäude (rotes Sandsteinhaus) als auch um geplante Neubauten. Gemäß §4 (3) LBO ist ein Abstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Gefahr zum Beispiel durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung verringert wird. Dem aktuellen städtebaulichen Entwurf (Stand 16.11.2015) zufolge beträgt die diesbezüglich notwendige Waldumwandlungsfläche 0,16 ha. Gegebenenfalls sind hier geringe Abweichungen von bis zu 0,1 ha möglich, damit beträgt die Gesamtfläche jedoch maximal 0,8 ha. Der übrige Bereich innerhalb des 30 m Abstands (ca.

---

0,3 ha) wird niederwaldartig bewirtschaftet. Das bedeutet, die Gehölze werden regelmäßig auf den Stock gesetzt, sodass sie keine großen Höhen erreichen und demzufolge keine Gefahr für die Gebäude darstellen. Dabei handelt es sich um eine Bewirtschaftungsform des Waldes (welche früher traditionell weit verbreitet war) und die Fläche bleibt damit Wald. Es ist keine Waldumwandlung erforderlich, die Bewirtschaftungsform muss lediglich über eine Festsetzung im Bebauungsplan oder über einen Vertrag rechtlich gesichert sein.

Im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine Waldfläche eingetragen, die von der aktuellen Abgrenzung abweicht (vgl. Abbildung 6). Die aktuelle Abgrenzung wurde mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt, sie ist relevant für die Anwendung des Landeswaldgesetzes (inklusive Waldumwandlung) und der Landesbauordnung (bezüglich Waldabstand).

*Wald außerhalb des Plangebiets*

Auf eine Bebauung am Nordrand des Plangebiets an der Altvaterstraße wird verzichtet, sodass der Abstand von 30 m zum nördlich angrenzenden Stadtwald der Stadt Lahr gemäß §4 (3) LBO eingehalten wird.

## 5. Zusammenfassung

*Vorhaben*

Im ca. 7 ha großen Plangebiet soll im westlichen Teilbereich ein Wohnbau-gebiet entwickelt werden. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude sollen saniert werden, in deren Umfeld sind zusätzlich Neubauten geplant. Hierfür soll der Flächennutzungsplan punktuell geändert und parallel dazu ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wofür jeweils eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Da es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans um die gleichen Planungsziele und Planungsinhalte handelt, wird hiermit ein gemeinsamer Umweltbericht für die beiden Vorhaben vorgelegt.

*Grünordnungskonzept*

Im westlichen Bereich des Plangebiets, wo das Wohngebiet entstehen soll, werden die nicht versiegelten Flächen gärtnerisch angelegt und die Verkehrsstraßen eingegrünt. Die genaue Planung der Freiraumstrukturen steht noch aus und wird im laufenden Verfahren ergänzt.

Im südöstlichen Teil wird eine Fläche von 0,9 ha als Maßnahmenfläche gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (s. Abbildung 10, grüne Fläche). Diese dient der Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Reptilien und Vögel. Es wird strukturreiches Grünland mit Streuobst, Hecken, Steinriegeln, Trockenmauern und Totholzhaufen angelegt. Die aktuell verbrachte Fläche mit Bergahorn-Sukzession, Gebüsch und Brombeer-Gestrüpp wird dadurch naturschutzfachlich aufgewertet. Im nordwestlichen Bereich bleibt Wald auf voraussichtlich ca. 1,7 ha erhalten und soll u.a. durch Entnahme gebietsfremder Gehölze naturschutzfachlich aufgewertet werden.

*Vorläufige Wirkungsabschätzung und Vorschlag zum weiteren Untersuchungsumfang*

Die Bestandssituation hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter ist, soweit bekannt, in Kapitel 2 mitsamt einer vorläufigen Wirkungsabschätzung dargestellt. Basierend auf dieser vorläufigen Wirkungsabschätzung werden geplante Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgelistet. Hinzu kommen artenschutzrechtliche und forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. In denjenigen Fällen, bei denen die vorliegenden Daten für eine abschließende Bestandsbeschreibung nicht ausreichen, werden Vorschläge für den weiteren

---

Untersuchungsumfang aufgeführt. Die endgültige Festlegung der notwendigen Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Folgende Untersuchungen werden vorgeschlagen:

- Lärmschutzgutachten
- Ergänzung der Biotoptypenkartierung im westlichen Teilbereich
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden, Festlegung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen
- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“ (Nr. 7713-341)
- Erstellung eines Entwässerungskonzepts

Es sind keine übrigen Untersuchungen und keine weiteren faunistischen Kartierungen erforderlich. Für den nicht kartierten westlichen Teilbereich (ca. 0,5 ha) werden mittels einer Relevanzabschätzung die Kartierergebnisse des übrigen Plangebiets übertragen.

Die beteiligten Behörden werden gebeten, die Vorschläge zu prüfen und Stellungnahmen zum Untersuchungsumfang abzugeben!

Freiburg, den 16.12.2015

Maja Dietrich  
B.Sc. Forstwissenschaften

Bernd Künemund  
Dipl. Forstwirt

faktorgruen



westlicher Teilbereich,  
bisher nicht  
kartiert (4883 qm)

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Plangebiet  | 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation            | 43.51 Waldreben- Bestand                            | 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz                       |
| 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte                                 | 35.64/60.23 Mischtyp Ruderalveg./Weg mit Kies o. Schotter | 44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten       | 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz                             |
| 33.71 Trittrassen   | 41.10 Feldgehölz  | 45.12 Baumreihe                                     | 60.23 Weg oder Platz mit wassergebünd. Decke, Kies oder Schotter |
| 35.31 Brennessel- Bestand   | 41.10/35.31 Mischtyp Feldgehölz/ Brennessel- Bestand      | 45.20 Baumgruppe                                    | 60.41 Lagerplatz   |
| 35.32 Goldruten-Bestand   | 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte                       | 58.11 Sukzessionswald aus langlebigen Bäumen        | 60.53 Bodendecker-Anpflanzung                                    |
| 35.38 Bestand des Drüßigen Springkrauts                             | 41.24 Hasel-Feldhecke                                     | 59.21 Mischbestand mit überwiegendem Laubbaumanteil | 60.62 Ziergarten   |
| 35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte | 43.11 Brombeer- Gestrüpp                                  | 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche               | Einzelbäume  |
|   |   | westlicher Teilbereich (bisher nicht kartiert)      |  |



**faktorgrün** Partnerschaftsgesellschaft  
Freiburg, Rottweil, Heidelberg, Stuttgart  
Landschaftsarchitekten bdlb  
www.faktorgruen.de

Projekt **GOP 487 Lahr Reichswaisenhaus**

Planbez. **Biotoptypen und Einzelbäume**

|                 |               |                  |
|-----------------|---------------|------------------|
| Maßstab 1:2.000 | Bearbeiter Di | Datum 16.12.2015 |
|-----------------|---------------|------------------|

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de  
Grundlage: Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

L:\gop487-Lahr\_Reichswaisenhaus\GIS\Projekte\gop487\_Biotoptypen\_151216.mxd



### 1. Änderung Bebauungsplan "Altenberg"



Plangebiet



Gebäude, Straßen, Freianlagen aus städtebaulichem Entwurf



Waldumwandlung



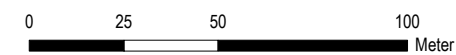
voraussichtlich benötigter Waldabstand zu geplanter Bebauung (niederwaldartige Bewirtschaftung)



Fläche für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen



zu erhaltene Waldfläche (naturschutzfachliche Aufwertung möglich)



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)  
 Grundlage: Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

**faktorgrün**

Partnerschaftsgesellschaft  
 Freiburg, Rottweil, Heidelberg, Stuttgart

Landschaftsarchitekten bdla

[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

Projekt **GOP 487 Lahr Reichswaisenhaus**

Planbez. **Waldumwandlung und -abstand**

Maßstab 1:2.000

Bearbeiter Di

Datum 16.12.2015

L:\gop487-Lahr\_Reichswaisenhaus\GIS\Projekte\gop487\_Wald\_151216.mxd