

---

Stadt Lahr / DBA Deutsche Bauwert –  
Objektgesellschaft Lahr mbH

---

**Bebauungsplan  
„Altenberg, 1. Änderung“**

---

**Umweltbeitrag mit integriertem  
Grünordnungsplan**

---

Freiburg, den 02.05.2018  
Stand 06.06.2018, 09.07.2018



---

Stadt Lahr / DBA Deutsche Bauwert – Objektgesellschaft Lahr mbH,  
Bebauungsplan „Altenberg, 1. Änderung“, Umweltbeitrag, Stand 06.06.2018,  
09.07.2018

---

Projektleitung und -bearbeitung:  
Dipl.-Geoökologin Susanne Miethaner

---

faktorgruen  
79100 Freiburg  
Merzhauser Straße 110  
Tel. 07 61 / 70 76 47 0  
Fax 07 61 / 70 76 47 50  
freiburg@faktorgruen.de

---

79100 Freiburg  
78628 Rottweil  
69115 Heidelberg  
70565 Stuttgart  
www.faktorgruen.de

---

Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis</b>	<b>6</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen	6
2.2 Allgemeine Umweltziele	8
2.3 Geschützte Bereiche	10
2.4 Übergeordnete Planungen	11
2.5 Prüfmethode	13
2.6 Datenbasis	14
<b>3. Beschreibung der Planung</b>	<b>15</b>
3.1 Städtebauliche Planung	15
3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften	15
3.1.2 Wirkfaktoren der Planung	16
3.2 Grünordnungsplanung	17
3.2.1 Konzeption	17
3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen	18
3.2.3 Örtliche Bauvorschriften	20
3.2.4 Umweltbezogene Hinweise	21
<b>4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung</b>	<b>22</b>
4.1 Fläche	22
4.2 Boden	23
4.3 Wasser	25
4.4 Klima / Luft	26
4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen	27
4.5.2 Tiere	30
4.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)	32
4.6 Landschaftsbild und Erholungswert	33
4.7 Mensch	36
4.8 Kultur- und Sachgüter	37
4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche	38
4.10 Abwasser und Abfall	39
4.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	39
4.12 Wechselwirkungen	40
4.13 Störfallbetrachtung	40
<b>5. Waldabstand und Waldumwandlung</b>	<b>40</b>
<b>6. Zusammenfassung</b>	<b>42</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes.....	6
Abb. 2: Flächennutzungsplan (1998), Quelle: Stadtplanungsamt Lahr .....	12
Abb. 3: Bebauungsplan Altenberg (1967), Quelle: Stadtplanungsamt Lahr, geplanter Änderungsbereich mit schwarzer Balkenlinie ergänzt.....	13
Abb. 4: Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Altenberg (1967), Quelle: Stadtplanungsamt Lahr, geplanter Änderungsbereich mit schwarzer Balkenlinie ergänzt.....	13

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands .....	14
Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen .....	14
Tab. 3: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung.....	22

## Anhang

1. Fotodokumentation
2. Bestandsplan (Biotoptypen), M 1:1.500
3. Plan Waldumwandlung und -abstand, M 1:2.000

## Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Erläuterungstext), faktorgruen 02.05.2018
- Vorprüfung zur Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet „Schwarzwald-Weststrand von Herbolzheim bis Hohberg“ (Formular, Lageplan), faktorgruen 02.05.2018

## 1. Anlass und Ausgangslage

### *Anlass*

Auf dem Gelände des Reichswaisenhauses in Lahr befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude, das Bürklin-Schauenburg-Haus, das 1885 zum „Ersten Deutschen Reichswaisenhaus“ wurde, und das 1914 zur Erweiterung des Waisenhauses erbaute Thaecker-Haus. Das Bürklin-Schauenburg-Haus wird derzeit im Erdgeschoss von einer Kita genutzt, die übrigen Bereiche stehen leer. Daneben gibt es noch vier weitere Häuser – eines davon wurde zuletzt bis 2009 als Altenpflegeschule genutzt – sowie östlich des Bürklin-Schauenburg-Hauses eine „Ranch“ mit Häusern und Stallungen, welche zeitweise als Ausflugslokal betrieben wurde. Bis auf die Nutzung durch die Kita stehen alle Gebäude leer, auch die Gewächshäuser werden schon mehrere Jahre nicht mehr genutzt. Aufgrund dessen verfallen die Gebäude inklusive der denkmalgeschützten Häuser zusehends.

Das Gelände war im Besitz des Vereins „Erstes deutsches Reichswaisenhaus“, bevor es die DBA Deutsche Bauwert im Sommer 2015 erworben hat. Diese will die beiden denkmalgeschützten Gebäude sanieren und für eine Wohnnutzung ausbauen. Die verbleibenden Gebäude wie auch die Gewächshäuser sollen abgerissen werden. Um die denkmalgeschützten Häuser ist eine neue Wohnbebauung geplant.

### *Bebauungsplan*

Die Stadt Lahr möchte die geplante Umnutzung und Neubebauung ermöglichen und hierfür den bestehenden Bebauungsplan „Altenberg“ aus dem Jahr 1967 ändern, der in diesem Bereich nur randlich eine Wohnnutzung vorsah (s. Kap. 2.4). In diesem Zuge wird auch der Bereich des benachbarten Klinikgeländes mit zwei Gebäuden (Pflegeschule und Pathologie) einbezogen. Ebenfalls Teil des Plangebiets sind der von Westen kommende Abschnitt der Altvaterstraße, der für die Erschließung des Gebiets teilweise ausgebaut werden muss, sowie im Süden ein ebenfalls auszubauender Abzweig von der Bürklinstraße. Schließlich sind auch Wald- und Grünflächen im östlichen Teil des Plangebiets enthalten, die der Berücksichtigung der aus der Planung resultierenden forst- und artenschutzrechtlichen Belange dienen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB.

### *Lage des Plangebiets*

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lahr, nordöstlich der Innenstadt am Eingang zum Schuttertal. Es ist am Altvater gelegen, nördlich der Bürklinstraße. Es ist ca. 7,8 ha groß.



Abb. 1: Lage des Plangebietes

## 2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

*Vereinfachtes  
Bebauungsplanverfahren  
nach §13a / 13b BauGB*

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB. Hierfür muss der Bebauungsplan verschiedene städtebauliche Voraussetzungen erfüllen, für die auf die städtebauliche Begründung des Bebauungsplans verwiesen wird. Weitere Voraussetzungen sind:

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen. Dies ist der Fall, die vorgesehenen Nutzungen begründet keine UVP-Pflicht gem. UVPG.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten (s. hierzu Kap. 4.9 FFH-Verträglichkeit).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind (s. hierzu Kap. 4.13 Störfallbetrachtung).

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen

zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan“.

*Untersuchungs-  
umfang und -methode*

Da zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung vorgesehen war, wurden auf Grundlage des Scopingpapiers von 20.06.2016 der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ermittelt bzw. mit den beteiligten Behörden abgestimmt. Soweit die einzelnen Prüfungsaspekte aufgrund des vereinfachten Verfahrens nicht hinfällig sind (z.B. indem sie die Eingriffsregelung betreffen, siehe nachfolgender Abschnitt), wurden sie im vorliegenden Umweltbeitrag berücksichtigt.

*Eingriffsregelung  
nach BNatSchG  
und BauGB*

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche im vorliegenden Fall wird auf die städtebauliche Begründung des Bebauungsplans verwiesen). Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

*Waldumwandlung und  
forstrechtlicher Ausgleich*

Wald ist gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG jede mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Grundfläche. Sollen bisherige Waldflächen anderen Nutzungen oder einer Bebauung zugeführt werden, ist eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Hierfür ist gem. § 9 Abs. 3 LWaldG ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich (i.d.R. Ersatzaufforstung sowie im Einzelfall weitere Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen).

*Waldabstand*

Gemäß LBO ist außerdem bei der Errichtung von Gebäuden für Wohnzwecke grundsätzlich ein Mindestabstand von 30 m zu Wald einzuhalten (oder herzustellen, indem der angrenzende Wald gerodet oder niederwaldartig bewirtschaftet wird). In begründeten Fällen kann hiervon abgewichen werden.

*Artenschutzrecht*

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 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 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

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).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Fachbeitrag Artenschutz verwiesen.

*Natura 2000*

Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen [...]. Ergibt diese Prüfung,

dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets führen kann, ist es gem. § 34 Abs. 2 BNatSchG unzulässig.

## 2.2 Allgemeine Umweltziele

<i>Definition</i>	Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.
<i>Vorgaben</i>	Die Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden schutzgutbezogen aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen abgeleitet:
<i>Pflanzen und Tiere</i>	<p>Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt</li> <li>• Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten</li> <li>• Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen</li> <li>• Entgegenwirken hinsichtlich Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten</li> </ul> <p>Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung</p>
<i>Fläche, Boden und Wasser</i>	<p>Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden</li> <li>• Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung</li> <li>• Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang</li> </ul> <p>Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</li> </ul> <p>Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Böden, sodass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> </ul>



- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung

Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes, insbesondere

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut
- Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands von Fließgewässern
- Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers
- Ortsnahe Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen / öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

*Luft / Klima*

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Vermeidung von Emissionen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen

*Landschaftsbild;  
Erholungswert;  
Kultur- und Sachgüter*

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen
- Schutz und Zugänglich-Machen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft

*Mensch / Lärm*

Vorgaben der DIN 18005 hinsichtlich Orientierungswerten zum Lärmschutz

Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich Richtwerten für Gewerbelärm

## 2.3 Geschützte Bereiche

*Natura2000*  
(§ 31 ff BNatSchG)

Nördlich des Plangebiets beginnt mit dem FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“ (Nr. 7713-341) ein Natura-2000-Schutzgebiet. Das Gebiet ist insgesamt rund 2.036 ha groß und erstreckt sich über 25 Teilgebiete; an das Bebauungsplangebiet grenzt das ca. 142 ha große Teilgebiet Nr. 17 „Waldgebiet nördlich Lahr (Altvater)“ an.

Die Schutzgebietsgrenze verläuft entlang der Flurstücksgrenzen, sodass der obere, am Waldrand verlaufende Teil der Altvaterstraße (Forststraße) als Teil des Waldgrundstücks (Flst.nr. 6231, Lahr) im FFH-Gebiet liegt. Knapp 70 qm davon liegen auch innerhalb des Bebauungsplangebiets, davon abgesehen grenzen das FFH-Gebiet und Bebauungsplan am nördlichen Gebietsrand unmittelbar aneinander an. Im Bereich der Klinik ragt außerdem der erforderliche Waldabstandsbereich, in dem eine niederwaldartige Bewirtschaftung vorgesehen ist (vgl. Kap. 5), in das FFH-Gebiet.

Geschützt sind im Gebiet

- die Lebensraumtypen: 3150 Natürliche nährstoffreiche Seen, 6210 Kalk-Magerrasen (z.T. orchideenreich), 6230 Artenreiche Borstgrasrasen, 6410 Pfeifengraswiesen, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen, 8150 Silikatschutthalden, 8220 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation, 9110 Hainsimsen-Buchenwälder, 9130 Waldmeister-Buchenwälder, 9180 Schlucht- und Hangmischwälder, 91E0 Auenwälder mit Erle, Esche, Weide
- die Tier- und Pflanzenarten: Helm-Azurjungfer, Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter, Spanische Flagge, Hirschkäfer, Steinkrebs, Bachneunauge, Groppe, Kammolch, Gelbbauchunke, Wimper-, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Grünes Besenmoos, Rogers Goldhaarmoos, Europäischer Dünnfarn

Aufgrund der räumlichen Nähe bzw. geringen Überschneidung ist eine Betroffenheit zunächst nicht auszuschließen (s. Kap. 4.9 und Anlage).

Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

*Naturpark*  
(§ 27 BNatSchG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte / Nord“. Gemäß der Naturpark-Verordnung ist es Zweck des Naturparks, das Gebiet „als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern“. Präzisiert wird dieser übergeordnete Zweck u.a. durch die Aspekte (Auswahl, Formulierungen gekürzt):

- Bewahrung der Landschaft / des Landschaftsbildes
- Pflege und Entwicklung der Natura 2000-Gebiete
- Förderung des Gebiets als naturnahen Erholungsraum
- Berücksichtigung von Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Kultur- und Erholungslandschaft.

Für bestimmte Handlungen – darunter auch die Errichtung baulicher Anlagen – gilt ein Erlaubnisvorbehalt, allerdings nicht in Gebieten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (sog. Erschließungszonen). Das Plangebiet liegt bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, stellt also bereits jetzt eine Erschließungszone i.S.d. Naturpark-Verordnung dar. Insofern ist sowohl für die derzeit zulässige als auch für die beabsichtigte Bebauung keine Erlaubnis erforderlich. Auf eine weitere Prüfung hinsichtlich der Schutzzwecke wird verzichtet.

*Geschützte Biotope  
(§ 30 BNatSchG)*

Im Plangebiet selbst sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Es befinden sich aber mehrere geschützte Felsbiotope auf ehemaligem Steinbruchgelände nördlich des Plangebiets, im FFH-Gebiet. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

*Weitere Schutzgebiete*

Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete. Nationalparke und Biosphärengebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Naturdenkmale sind keine vorhanden.

## 2.4 Übergeordnete Planungen

*Regionalplan Südlicher  
Oberrhein 3.0 (2017)*

Im aktuell rechtsgültigen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein ist das Plangebiet nicht überplant. Im Bereich des Plangebiets wurden ausschließlich nachrichtliche Darstellungen übernommen (Siedlungsfläche Bestand, Wald, Natura 2000-Gebiet an, L415 als Straße für großräumigen Verkehr).

*Landschaftsrahmenplan  
(Raumanalyse 2013)*

Der Landschaftsrahmenplan wird derzeit fortgeschrieben, Ziel- und Planungskonzept liegen noch nicht vor. Die Bewertungen der bereits zugänglichen Raumanalyse zu den Schutzgütern werden in Kap. 4 dieses Umweltbeitrags gegebenenfalls berücksichtigt.

*Flächennutzungsplan (1998)*

Im Flächennutzungsplan ist der nordwestliche Bereich des Plangebiets als Sonderbaufläche für ein Mädchenheim eingetragen (s. Abb. 2). Der südliche Bereich (hellgrün) ist für Gärtnereien vorgesehen, der nordöstliche Bereich (dunkelgrün) für die Forstwirtschaft. Im westlichen Teilbereich sowie südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen. Nordwestlich ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule eingetragen.

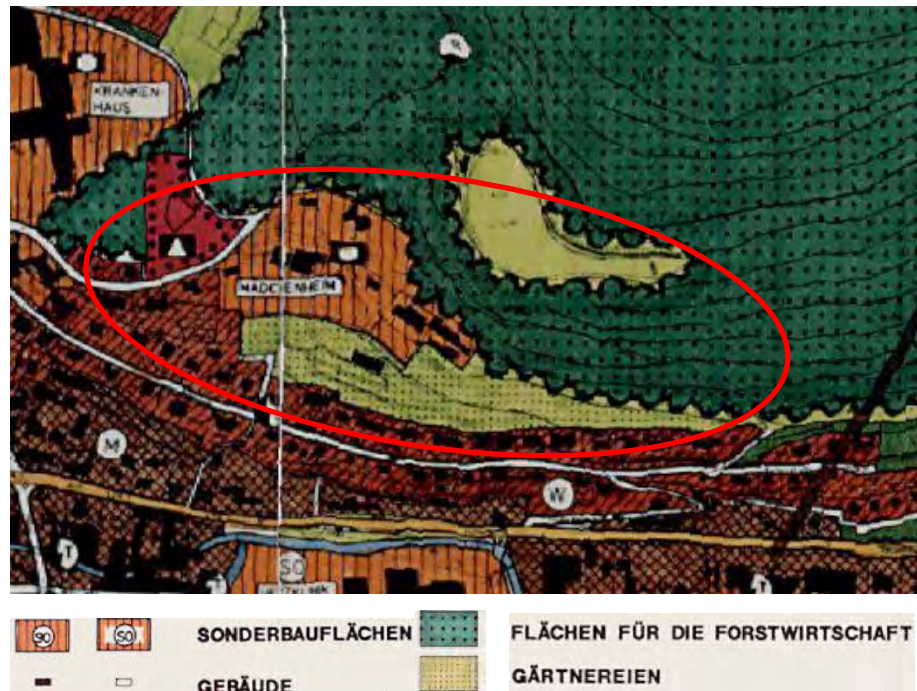


Abb. 2: Flächennutzungsplan (1998), Quelle: Stadtplanungsamt Lahr

Eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a/b BauGB durchgeführt wird, geschieht dies in Form einer nachträglichen Berichtigung.

#### Landschaftsplan

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.

#### Biotopverbund

Im Plangebiet befinden sich keine Kernflächen / -räume oder Suchräume des Fachplans Biotopverbund Baden-Württemberg. Nordwestlich außerhalb des Gebiets liegen entlang des Waldrands Kernflächen und -räume des trockenen Anspruchstyps. Es ist aber nicht anzunehmen, dass diese von der Planung betroffen sein könnten, ebenso ist keine Verbundachse erkennbar, die das Plangebiet schneiden oder tangieren könnte.

In der Raumanalyse des Landschaftsrahmenplans, Karte Biotopverbund, sind für den Bereich des Plangebiets – mit Ausnahme der nachrichtlichen Darstellung des angrenzenden FFH-Gebiets – keine Biotopverbundelemente dargestellt.

#### Bebauungspläne

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Altenberg“ von 1967 umfasst das gesamte Plangebiet und weitere westlich, südlich und östlich angrenzende Bereiche (Abb. 3). Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Altenberg“ wird den alten Bebauungsplan im Plangebiet ersetzen.

Es gab bereits zuvor einen Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans für einen westlichen Teilbereich (Stand 2003), der Aufstellungs-

beschluss wurde jedoch nicht gefasst.

Gemäß Bebauungsplan handelt es sich im Zentrum des Plangebiets um ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,15. Ein kleiner Teilbereich im Westen ist ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2, das Klinikgelände ist als Fläche für den Gemeinbedarf für eine Jugendherberge festgesetzt. Der Osten des Plangebiets ist als Grünfläche eingetragen. Diese Festsetzungen stellen die heute (vor der jetzt geplanten Änderung) zulässige Nutzung dar; eine Bebauung – wenngleich in deutlich geringerem Umfang als nun geplant – wäre demnach heute bereits zulässig.



Abb. 3: Bebauungsplan Altenberg (1967), Quelle: Stadtplanungsamt Lahr, geplanter Änderungsbereich mit schwarzer Balkenlinie ergänzt.

Innerhalb des Sondergebiets sind lediglich im Gestaltungsplan eine Baufläche mit Baugrenze sowie die Bestandsgebäude eingetragen (Abb. 4). Im Westen an der Altvaterstraße sind Gehölze aus städtebaulichen Gründen (z.B. Lärm- oder optische Abschirmung) dargestellt.



Abb. 4: Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Altenberg (1967), Quelle: Stadtplanungsamt Lahr, geplanter Änderungsbereich mit schwarzer Balkenlinie ergänzt.

## 2.5 Prüfmethode

### Allgemein

Im vorliegenden Umweltbeitrag werden die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB genannten Schutzgüter untersucht. Diese sind: Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Auch die übrigen Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7

BauGB (etwa zur Berücksichtigung von Natura2000-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, verschiedenen Emissionen, erneuerbaren Energien) werden behandelt.

## Bewertung des Ist-Zustands

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt. Es gilt folgende Zuordnung:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

<b>Leistung / Funktion</b>	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
----------------------------	-----------------------	--------	--------	------	-----------

Zur besseren Übersicht wird bei den Beschreibungen zum Ist-Zustand des jeweiligen Schutzguts / Themenfeldes zur Darstellung der Bewertung des Ist-Zustandes folgendes Symbol verwendet:

### ➔ Bewertung des Ist-Zustandes

## Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt wird ebenfalls mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt:

Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen

<b>Bewertung von nachteiligen Auswirkungen</b>	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--	-----------------------	--------	--------	------	-----------

Dabei ist zu beachten, dass im vorliegenden Umweltbeitrag in Kap. 4 allein diejenigen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden, die aufgrund der jetzigen Planung im Vergleich mit dem tatsächlichen Ist-Zustand im Plangebiet zu erwarten sind. Ein Vergleich mit der nach dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässigen Bebauung wird nicht vorgenommen; sie wäre bei Anwendung der Eingriffsregelung Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Kap 2.1, 2.4).

## 2.6 Datenbasis

### Verwendete Daten

Folgende Daten wurden neben dem Bebauungsplanentwurf für den Umweltbeitrag herangezogen:

- eigene Bestandserhebungen zu Biotoptypen, Reptilien und Vögeln sowie Übersichtsbegehung zu Wirbellosen, jeweils aus dem Jahr 2015 (vgl. ausführliche Darstellung im Erläuterungsbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung); weitere Begehungen (z.B. Überprüfung einzelner Bäume) in den Jahren 2016 und 2017
- Begehungen mit der Unteren Forstbehörde zur Abgrenzung der Waldfläche i.S.d. LWaldG am 6.5.15 und 29.8.17
- Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH (FrInaT): Fachgutachten Fledermäuse als Beitrag zur speziellen Artenschutz-Prüfung (sAP) und zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Schwarzwald-Westrand“

von Herbolzheim bis Hohberg“ (7713-341), 03.12.2015

- Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten: Geotechnischer Vorbericht vom 29.2.16 und Geotechnische Stellungnahme Nr. 1 vom 24.11.16
- Fichtner Water & Transportation: Entwässerungskonzeption, Stand 18.12.2017, Lageplan vom 18.04.2018 (Vorabzug)
- Fichtner Water & Transportation: Verkehrskonzept Erläuterungsbericht (April 2018), Lageplan Straßenbau (Vorabzug Stand 18.04.2018)
- Fichtner Water & Transportation: Bebauungsplans „Altenberg“ in Lahr, Schalltechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht, April 2018
- Fichtner Water & Transportation: Fortschreibung Verkehrsuntersuchung, Erläuterungsbericht (April 2018)
- h4a: städtebaulicher Entwurf (Lageplan vom 23.04.2018, Perspektiven vom 6.6.2016)
- Freiflächenkonzept (faktorgruen 6.12.2017)
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs zum Projekt Reichswaisenhaus Areal Lahr, iMA Richter & Röckle, 5. Dezember 2017
- Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark »Schwarzwald Mitte/Nord« (GBl. v. 30.01.2004, S. 40) vom 16. Dezember 2003 (GBl. v. 30.01.2004, S. 40).
- Daten- und Kartendienst der LUBW (online)
- Landschaftsbildbewertung Baden-Württemberg der Universität Stuttgart (Frank Roser, Fassung vom November 2014)
- Bodenkarte 1:50.000 (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (wms-Dienst)
- Grünflächenleitplan Stadt Lahr (faktorgruen 2015)

## 3. Beschreibung der Planung

### 3.1 Städtebauliche Planung

#### 3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften

##### Ziele

Ziel der Planung ist es, das Areal um das Reichswaisenhaus städtebaulich unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange neu zu ordnen und neuen Wohnraum zu schaffen. Daneben soll der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Anpassung des benachbarten Klinikgeländes an die bestehende Nutzung vornehmen.

##### Wohngebiete

Die beiden denkmalgeschützten Gebäude sowie die vorgesehene Neubebauung werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt,



wobei im nördlichen Teil (WA1) Mehrfamilienhäuser (3geschossig, ein Haus mit 4 Geschossen) und im südlichen Teil (WA2) Einfamilienhäuser (max. 2 Geschosse) vorgesehen sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Ebenfalls als WA 2 wird ein einzelnes Baugrundstück südlich des bestehenden Klinikgebäudes festgesetzt. In beiden Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer bis 5° Neigung zulässig. Die Gesamtfläche der WA beträgt ca. 2,8 ha.

## *Sondergebiet Klinik*

Die Klinik wird in Entsprechung der heutigen Nutzung als Sondergebiet Klinik festgesetzt (statt wie im bestehenden Bebauungsplan Sondergebiet Jugendherberge), mit einer GRZ von 0,3. Innerhalb des Sondergebiets können künftig auch der Klinik zugeordnete Parkplätze entstehen, mittelfristig geplant ist ein zweigeschossiges Parkdeck mit ca. 90 Stellplätzen. Das Sondergebiet ist ca. 0,7 ha groß, ca. 0,15 ha nimmt das geplante Parkdeck in Anspruch.

## *Grün- und Freiflächen*

Etwa mittig von West nach Ost sowie am nördlichen Gebietsrand ist die Festsetzung von privaten Grünflächen vorgesehen (ca. 0,6 ha); als solche wird auch eine große Fläche für Artenschutz-Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) im östlichen Gebietsteil festgesetzt (ca. 1,0 ha). Der nordöstliche Teil des Plangebiets bleibt als Wald erhalten (F6 und F1, zusammen 1,7 ha).

## *Straßenverkehrsflächen / Erschließung*

Als (öffentliche) Straßenverkehrsflächen werden der im Plangebiet liegende Abschnitt der Altvaterstraße sowie die von der Bürklinstraße ausgehende Erschließung festgesetzt. Diese beiden Erschließungsstränge werden nur durch einen Fußweg direkt verbunden. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ca. 0,9 ha groß.

## *Entwässerung*

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der bindigen Böden nach Aussage des geotechnischen Gutachtens nicht möglich.

Die Ableitung des Regenwassers ist im unteren Teil des Plangebiets über einen Freispiegelkanal vorgesehen (ggf. Stauraumkanal). Im oberen Teil werden die Niederschläge zunächst im Straßenraum in offenen Rinnen und Mulden geführt und voraussichtlich in zwei kaskadenförmigen Mulden im Hang (den zentralen Grünzug querend) in die untere Ebene geleitet. Die weitere Ableitung außerhalb des Plangebiets erfolgt in die Schutter, hierfür wird ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung eingereicht. Eine Behandlung des Regenwassers ist nicht erforderlich.

## **3.1.2 Wirkfaktoren der Planung**

### *Baubedingt*

- Beseitigen von Vegetation sowie Entfernung des Bodens im Bereich späterer Bebauung (ca. 2,8 ha) und auszubauender Verkehrsflächen.
- Um die Bebauung zu ermöglichen, sind darüber hinaus umfangreiche Geländeanpassungen erforderlich. Dies betrifft weite Teile des Plangebiets (die festzusetzenden Grünflächen aber nur teilweise; so beschränkt sich der Eingriff im zentralen Grünzug auf eine Anböschung zu den weiter südlich geplanten Wohngebieten) und geht mit Vegetationsverlust, Veränderungen der Boden-



schichtung und Verdichtungen einher.

## Anlagebedingt

- Abfangen der Schlingnattern und Zwischenhälterung in einer hierfür hergerichteten Hälterungsfläche im westlichen Teil der CEF-Fläche F2 (2017 bereits erfolgt); die Öffnung der Hälterungsfläche erfolgt nach Herstellung der Gesamtfläche F2 im Jahr 2018
- Versiegelung, im Bereich der Straßenverkehrsflächen (allerdings nur teilweise Neu- /Ausbau) und der Gebäude (inkl. der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, Zufahrten und Tiefgaragen ist bei einer GRZ von 0,4 eine Überbauung bis 0,6 / d.h. 60 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche möglich, d.h. bei ca. 2,7 ha Wohngebiete insgesamt ca. 1,6 ha) sowie des geplanten Parkdecks (ca. 0,15 ha).
- Unterbauung durch Tiefgarage beschränkt sich weitgehend auf Verkehrs- und Gebäudeflächen, nimmt jedoch weitere Flächen im WA1 nördlich der nördlichen Planstraße ein (Überschreitung der GRZ bis max. 0,6, siehe oben); Eingriffstiefe ca. 4 m.
- Gegebenenfalls Auslichtung bzw. Veränderungen des Gehölzbestands im Umfeld des Thaederhauses
- Umwandlung vorhandener Wiesen-, Saum- und Gehölzstrukturen in intensiver genutzte private Gartenflächen
- Barriere- und optische Wirkung der Gebäude
- Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter (Schutter), dadurch Verstärkung von Hochwasserspitzen möglich
- Niederwaldartige Bewirtschaftung der Waldfläche F1 sowie der Waldinsel östlich der Klinik (diese liegt außerhalb des Plangebiets) aus Gründen des Waldabstands

## Betriebsbedingt

- Störungen und Beunruhigungen durch Zunahme von Verkehr, Personenbewegungen, Haustieren (auch Prädation)
- Störwirkung durch zusätzliche Beleuchtung

## 3.2 Grünordnungsplanung

### 3.2.1 Konzeption

#### Freiflächenkonzept

Zur Planung wurde ein Freiflächenkonzept erstellt. Wichtigster Bestandteil ist ein großzügiger Grünzug (3.500 qm) im Zentrum des Gebiets, südlich der denkmalgeschützten Gebäude. Er soll einen parkartigen Charakter besitzen, dem historischen Kontext des „Reichswaisenhauses“ mit seiner Einbettung in Grün- und Nutzflächen Rechnung tragen und ökologische, gestalterische und Aufenthaltsqualitäten bieten. Vorgeschlagen werden

- die Entfernung der Fichtenreihe am südlichen Rand des Grünzugs, um die Sicht auf das Thaederhaus der historischen Absicht entsprechend wieder freizustellen
- der Erhalt einiger Gehölze, die das Thaederhaus gestalterisch „einrahmen“ und die aufgrund ihres Alters und Erscheinungs-

bildes erhaltenenswert sind.

- die Nachpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen (ebenfalls unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen).

Einen weiteren Schwerpunkt des Konzepts stellt die Gestaltung der Altvaterstraße nördlich der denkmalgeschützten Gebäude („Promenade“) dar. Daneben wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, die z.T. großen Höhensprünge im Gebiet technisch und gestalterisch zufriedenstellend zu lösen.

## Weitere Ziele

Neben diesen vor allem gestalterischen Zielen greift die Grünordnung weitere Anforderungen auf:

- Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist im südöstlichen Teil des Plangebiets eine 9.770 qm große Fläche (F2) für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) vorwiegend für die Schlingnatter, aber auch für verschiedene Vogelarten vorgesehen. Daneben sind verschiedene weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich (vgl. Erläuterungstext der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie Kurzfassung in Kap. 4.5.3)
- Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen
- Erfüllung der Vorgaben zum Waldabstand

## 3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen

Um die oben genannten Ziele zu erfüllen, wurden eine Reihe von grünordnerischen Vorgaben erarbeitet, die als Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan (Rechtsplan) übernommen wurden und damit rechtsverbindlich werden. Die Flächenangaben (F1 usw.) beziehen sich dabei auf die Planzeichnung des Bebauungsplans.

## Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Als private Grünflächen werden festgesetzt:

- der zentrale Grünzug (F3, F4); hier sind darüber hinaus Vorgaben zur Bepflanzung vorgesehen (siehe unten)
- die CEF-Fläche F2; hier sind darüber hinaus Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen (siehe unten),
- ein der Gewährleistung des Waldabstands dienender Grünstreifen am nördlichen Rand der Bebauung (F5); hier sind darüber hinaus Bepflanzungen vorgesehen (siehe unten),
- eine bestehende Gartenfläche im westlichen Teil des Gebiets, die in Abstimmung mit dem Eigentümer nicht überbaut oder in ihrer Nutzung verändert werden soll (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“),
- der bestehende Spielplatz unterhalb des Bürklin-Schauenburg-Hauses; hier sowie in einer im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Teilfläche innerhalb F3 sind Gemeinschaftsspielplätze zulässig.

## Baumpflanzungen und -erhalt

(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

Um ein hochwertiges Erscheinungsbild und die Erfüllung der Freiraumfunktion zu gewährleisten, enthält die Festsetzung zu den Grünflächen mit Ausnahme der CEF-Fläche und der privaten Gartenfläche Vorgaben zur Begrünung, gärtnerischen Unterhaltung und zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Versiegelungen.

Zwei besonders stattliche Bäume am Thaeder-Haus (Spitzahorn) und am Bürklin-Schauenburg-Haus (Roßkastanie) werden zum Erhalt festgesetzt. In den Kronen- und Wurzelbereich darf im Zuge der Bauarbeiten nicht eingegriffen werden, die Nutzung als Lagerfläche sowie Abgrabungen, Verdichtungen und Auffüllungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Während der Bauzeit muss er durch einen Bauzaun geschützt werden.

Weitere Bäume in der Grünfläche am Thaeder-Haus werden nicht zum Erhalt festgesetzt, da weniger die Einzelexemplare als die Sicherung eines ausreichenden Gehölzanteils wertgebend ist und eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Grünflächen ermöglicht werden soll. Der Erhalt dieser Bäume ist aber auf die Pflanzfestsetzungen anrechenbar, sodass eine angemessene Bepflanzung des Grünzugs in jedem Fall gewährleistet ist (1 Baum / 250 qm in den Flächen F3 bzw. in der Fläche F4 unmittelbar südlich des Gebäudes etwas lichter mit 1 Baum / 500 qm). Einzelne Baumstandorte werden durch die Planzeichnung an der südlichen Grenze der Flächen vorgegeben, um eine grüne Abgrenzung zu den weiter südlich liegenden Neubauten herzustellen.

Im Bereich der Promenade ist der Wurzelraum aufgrund der unter der Straße befindlichen Tiefgarage eingeschränkt, sodass hier keine großkronigen Bäume möglich sind. Zur Gliederung bzw. Begrünung der Stellplätze werden aber insgesamt sieben Baumpflanzungen festgesetzt, als Mindestsubstrathöhe wird 80 cm vorgegeben.

Um die Durchgrünung der Wohngebiete zu gewährleisten, sind private Baugrundstücke mit einem standortgerechten und heimischen Obstbaum oder Laubbaum pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen (der Erhalt entsprechender vorhandener Gehölze ist hierauf anrechenbar). Im Bereich der südlichen Planstraße werden hierfür bei den südlich der Straße gelegenen Grundstücken Baumstandorte am nördlichen Grundstücksrand vorgegeben, um den Straßenraum bzw. die öffentlichen Stellplätze zu gliedern; auch im WA 1 sind einzelne Standorte durch Planzeichnung festgelegt. In den übrigen Baugrundstücken sind die Standorte frei wählbar.

Um das (mittelfristig) geplante Parkdeck im Sondergebiet Klinik gestalterisch einzubinden und ökologische Ausgleichswirkungen zu erzielen, sind seine Fassaden durch Kletterpflanzen zu begrünen. Zwischen Parkdeck und Altvaterstraße wird außerdem die Pflanzung dreier Bäume festgesetzt.

Die private Grünfläche F5 am nördlichen Gebietsrand ist mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (sofern nicht die dort befindlichen Gehölze ohnehin erhalten bleiben). Damit wird eine Eingrünung und gewisse Abschirmung zum Stadtwald / FFH-Gebiet erreicht.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Um den Verlust von Lebensräumen und der klimatischen Ausgleichsfunktion zu vermindern, wird die Begrünung flacher und flach geneigter Dachflächen an Neubauten im Plangebiet festgesetzt (mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude werden Flachdächer für das gesamte Plangebiet festgesetzt).

Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist eine knapp 1,0 ha große Maßnahmenfläche (F2) vorgesehen; sie dient vorwiegend der Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für geschützte Tierarten (Schlingnatter, Vögel), verbessert aber auch die Lebensraumfunktion und –vielfalt für andere Arten in diesem Bereich. Festgesetzt wird die Entwicklung zu einem strukturreichen Offenlandlebensraum mit den Elementen: freiwachsende Hecken, Wiesen, Einzelbäume, Steinriegel oder Trockenmauern, Totholzhaufen. Auch die dauerhafte Pflege der Fläche (Mahd, Baumschnitt, Freistellen der Steinriegel, Trockenmauern und Totholzhaufen) wird festgesetzt. Auch vier Fledermaus- und neun Vogelkästen sollen hier (oder in der Fläche F6, siehe unten) angebracht werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lahr und der DBA festgelegt, zusätzlich ist eine dauerhafte rechtliche Sicherung durch Baulast oder Grunddienstbarkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgenommen.

Im Plangebiet werden im nordöstlichen Teil Waldflächen festgesetzt. Der Großteil davon, die Waldfläche F6, soll natur- bzw. artenschutzfachlich aufgewertet werden, indem dort sukzessive standortfremde Gehölze (v.a. Robinie) entnommen und mehrere Fledermaus- und Vogelkästen angebracht werden, um Neststandorte bzw. potenzielle Quartiere zu ersetzen. Fünf Fledermauskästen sind außerdem an Bestandsgebäuden im Plangebiet anzubringen.

Im Plangebiet werden Vorgaben für eine fledermausfreundliche Straßenbeleuchtung gemacht. Dies dient der Vermeidung von Störungen von Fledermäusen im angrenzenden Stadtwald (zugleich FFH-Schutzgebiet).

### 3.2.3 Örtliche Bauvorschriften

*Sichtbarkeit des Thaeder-Hauses*

Die Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Thaeder-Hauses soll entsprechend der historischen Absicht wiederhergestellt und dauerhaft gewährleistet werden. Daher ist in der südlich des Hauses gelegenen Grünfläche (F4) die vorhandene Fichtenreihe zu entfernen und die Pflanzung von großkronigen Bäumen ist unzulässig.

*Stützmauern*

Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung wird festgelegt, dass Stützmauern entlang der Anliegerstraßen in Ortbeton auszuführen sind, entlang der nördlichen Anliegerstraße, d.h. im Straßenabschnitt an den denkmalgeschützten Gebäuden, sind sie in Entsprechung der historischen Materialien mit Sandstein zu verkleiden.

Damit die Stützmauern entlang der Anliegerstraßen nicht als ungegliederte, massive Wände in Erscheinung treten, wird ihre Höhe auf maximal 2,0 m begrenzt. Wenn zur Abfangung des Geländes weitere Stützmauern erforderlich sind, dürfen sie maximal 1,5 m hoch sein und müssen mindestens 2,0 m nach hinten versetzt sein, hier sind auch Trockenmauern, Gabionenmauern und Betonkonstruktionen

zulässig. Der Zwischenraum ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Stützmauern müssen waagrecht verlaufen, bei ansteigendem Gelände ist ein Höhenversatz der Mauerkrone von maximal 0,5 m zulässig, die Länge zwischen zwei Höhenversetzen maximal 5,0 m.

*Einfriedungen*

Um ein offenes, gestalterisch hochwertiges und nicht zu heterogenes Erscheinungsbild der Wohngebiete und Straßenräume zu gewährleisten, werden Einfriedungen in der Höhe begrenzt (1,5 m). Zäune sind nur an der Straßen- bzw. fußwegabgewandten Innenseite der Hecken bzw. Sträucher zulässig und müssen zur Durchlässigkeit für Kleintiere einen Bodenabstand von 10 cm einhalten; Stacheldraht, freistehende Mauern (auch Gabionenmauern) sind unzulässig.

### 3.2.4 Umweltbezogene Hinweise

*Artenschutz*

Um die Tötung oder Verletzung von Vögeln zu vermeiden, dürfen Bäume und Sträucher entsprechend § 39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

Darüber hinaus legt die Stadt Lahr aus Vorsorgegesichtspunkten fest, dass vor der Fällung zu prüfen ist, ob Lebensstätten geschützter Tierarten vorhanden sind (z.B. in Baumhöhlen) bzw. ob Nist- oder Brutstätten gestört werden, ggf. muss eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Um die Tötung von Fledermäusen bei Gebäudeabriss oder Umbauten zu vermeiden ist eine Überprüfung der Gebäude unmittelbar vor Abriss bzw. Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Aufgrund der hohen Gefährdung und des Schutzstatus der Schlingnatter ist in der Fläche F2 für die Schlingnatter ein Monitoring durchzuführen. Dieses muss sich über einen Zeitraum von 7 Jahren erstrecken, wobei eine Bestandserfassung im ersten Jahr nach der Maßnahmenumsetzung, danach jedes zweite Jahr erfolgen soll. Bei der Erfassung müssen künstliche Verstecke (KV) eingesetzt werden und eine Kontrolle an mindestens 6 Terminen im Zeitraum Mai bis September eines jedes Monitoring-Jahres erfolgen. Dabei muss auch die Pflege und Habitatqualität der Fläche F2 überprüft werden. Das Ergebnis des Monitorings ist zum jeweiligen Jahresende der zuständigen UNB mitzuteilen.

*Bewirtschaftung der Fläche F1*

In der Fläche F1 muss zur Bebauung hin bis zu einer Entfernung von 30 m vom Gebäude die Bestandshöhe aus Gründen des Waldabstandes begrenzt werden. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ist die Fläche mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu bepflanzen und anschließend niederwaldartig zu bewirtschaften. Dabei darf die Höhe der Gehölze die jeweilige Entfernung zum nächstliegenden Gebäude nicht überschreiten. Da diese Bestimmung aus der LBO (nicht dem BauGB) resultiert und die Breite des betroffenen Streifens von der Ausnutzung der Baugrenzen abhängt (Angebotsbebauungsplan), wird dies nicht planungsrechtlich fest-

gesetzt, sondern lediglich in den Hinweisteil aufgenommen.

## 4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

### 4.1 Fläche

Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung

Bisherige Nutzung		Zukünftige Nutzung	
Gemeinbedarfsfläche (Klinikgelände)	0,8 ha	Sondergebiet Klinik	0,7 ha
Wohngebiet (lt. bestehendem Bebauungsplan), teilbebaut	0,5 ha	Wohngebiete	2,8 ha
Sondergebiet (lt. bestehendem Bebauungsplan), teilbebaut	2,1 ha		
Verkehrsfläche (außerhalb der Baugebiete im bestehenden Bebauungsplan)	0,2 ha	Verkehrsflächen	0,9 ha
Grünfläche (lt. bestehendem Bebauungsplan)	2,4 ha	private Grünflächen Garten / Park / Gehölze/ Spielplätze	0,7 ha
		private Grün- / Ausgleichsfläche (F2)	1,0 ha
Waldfläche (lt. bestehendem Bebauungsplan), 0,1 ha bebaut	1,8 ha	Waldfläche (F1, F6)	1,7 ha
	<b>7,8 ha</b>		<b>7,8 ha</b>

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die geplante Bebauung ist mit einer Flächen(neu)inanspruchnahme verbunden. Im Sinne der in den Statistiken (z.B. des statistischen Landesamts) verwendeten Definition von Flächenverbrauch – die den Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen meint, worin aber in erheblichem Maße auch Grün- und Freiflächen enthalten sein können – erhöht sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Plangebiet um ca. 0,8 ha. Diese gehen als Freiflächen verloren. Ca. 0,7 ha bleiben Grünflächen, werden jetzt allerdings von Bebauung umschlossen. Ca. 2,7 ha im östlichen Teil des Plangebiets werden – wie schon im bestehenden Bebauungsplan – zwar in das Plangebiet einbezogen, aber als Wald bzw. Ausgleichsfläche festgesetzt. Nur sie können auch künftig die ökologische Funktion der „freien Landschaft“ erfüllen.

Der übrige Teil des Plangebiets, also ca. 3,6 ha, sind bislang schon bestehende oder durch Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans so zu wertende Siedlungs- und Verkehrsflächen. Hier wird durch die geplante Bebauung nachverdichtet und es werden vor-

## Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

handene Erschließungsinfrastrukturen genutzt, was die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle reduzieren kann.

Die Tiefgaragen werden weitgehend unter Gebäuden und Verkehrsflächen angeordnet, sodass die Flächeninanspruchnahme für Parkplätze minimiert wird. Teilweise (WA 1) ist Geschosswohnungsbau vorgesehen, der mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme (pro Wohneinheit) verbunden ist als der Bau von Einfamilienhäusern (WA 2).

## Fazit

Die geplante Bebauung trägt teilweise zum Flächenverbrauch bei, stellt aber auch eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche dar.

## 4.2 Boden

### Bestandsdarstellung / -bewertung

Gemäß dem geotechnischen Gutachten liegt geologisch im Plangebiet Buntsandstein mit einer Löss- / Lösslehmüberdeckung vor. Die Lösslehmdecke ist unterschiedlich mächtig (im unteren Hangbereich mächtiger als im oberen Hangbereich, wo sie stellenweise nur bis ca. 1,7 m unter Geländeoberfläche reicht), dürfte aber stets den Ausgangspunkt der Bodenbildung darstellen, wobei sie teilweise mit Hangschuttmaterialien des Buntsandsteins vermischt ist.

#### Bodenfunktionen

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 (BK50) sind folgende Bodeneinheiten im Plangebiet anzutreffen:

- b21 Podsol-Braunerde und podsolige Braunerde aus Buntsandstein-Hangschutt im Osten und Norden des Plangebiets; die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dieser Einheit ist gering (Bewertung 1,17) bzw. unter Wald gering bis mittel (1,50)
- b15 Braunerde, meist podsolig und oft pseudovergleyt, aus sandsteinreichen Fließerden, Sandsteinschutt und –zersatz im Westen des Plangebiets Altvaterstraße bis Klinikgelände, Klinikgelände selbst); Gesamtbewertung mittel (1,83)
- b94 Parabraunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde auf Rotliegend-Fließerde; hier ragt nur ein kleiner Zipfel von Süden in das Plangebiet; Gesamtbewertung mittel bis hoch (2,5)

Die im geotechnischen Gutachten festgestellte Überdeckung mit Lösslehm passt nur bedingt zu den genannten Bodentypen. Dort wo die Böden im Plangebiet als naturnahe Böden einzustufen sind, ist deshalb von einem höheren Anteil von Parabraunerden (ggf. Kolluvien) auszugehen. Diese besitzen eine gegenüber den Angaben der BK50 höhere Funktionserfüllung (höhere Bodenfruchtbarkeit, höheres Filter- und Puffervermögen und eine höhere Ausgleichsfunktion im Wasserkörper), vergleichbar mit der Bodeneinheit b94.

- Siedlungsböden im Bereich der bestehenden Bebauung, aber auch im Bereich der (durch Sukzession entstandenen) Waldflächen im Plangebiet nördlich des Reichswaisenhauses; diese nehmen ungefähr die Hälfte des Plangebiets ein (knapp 4 ha); Siedlungsböden werden pauschal mit der Bewertungsstufe gering

(1,0) bewertet (bzw. sehr gering / 0 bei vorhandener Bebauung).

Hier bestätigen die im geotechnischen Gutachten ermittelten anthropogenen Veränderungen (Terrassierungen, Auffüllung mit Fremdmaterialien entlang der Altvaterstraße und im weiteren Umfeld um die Baudenkmale) die Einstufung und Bewertung der BK50.

➔ Aus der jeweils etwa hälftigen Bewertung als sehr gering bis gering bzw. mittel bis hoch ergibt sich als Gesamtbewertung der Böden im Plangebiet gering bis mittel (1,5)

Die Bodenfunktion „Standortfunktion für natürliche Vegetation“ wird in der Bewertung nicht berücksichtigt, da hohe und sehr hohe Werte bei allen oben aufgeführten Böden nicht erreicht werden.

### Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Untersuchungen auf Verunreinigungen des Erdreichs wurden im Rahmen des geotechnischen Gutachtens nicht vorgenommen. Aufgrund teilweise vorhandener Bauschuttanteile sind Schadstoffe aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

### *Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

Aufgrund der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung durch Bebauung im Umfang von ca. 2,6 ha (in den Wohngebieten und durch das geplante Parkdeck an der Klinik) und neue (bzw. erweiterte) Verkehrsflächen (rund 0,5 ha; Ausbau Altvaterstraße, Aus- / Neubau südliche Planstraße). Diese bedeutet einen vollständigen und dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen (entspricht Bewertungsstufe sehr gering / 0, d.h. Abwertung um durchschnittlich 1,5 Bewertungsstufen). Die Unterbauung durch Tiefgaragen geht über diese Flächen nicht hinaus und stellt deshalb keine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

#### ▶ mittlere Beeinträchtigung

Die über die Bebauung / Versiegelungen hinausgehenden Abgrabungen und Geländemodellierungen (die nicht bebauten Anteile der privaten Baugrundstücke – ca. 1,1 ha – sowie Anböschungen in der der zentralen privaten Grünfläche und der Waldfläche F1) sind mit einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen verbunden (Bewertungsstufe gering 1,0; Abwertung im Schnitt um 0,5 Bewertungsstufen).

#### ▶ geringe Beeinträchtigung

Nicht verändert / beeinträchtigt wird der Boden im Bereich der privaten Grünfläche „Garten“, der Waldfläche F6 und der CEF-Fläche.

### *Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

Massenmanagement während der Bauphase, um Abfuhr von Bodenmaterial soweit wie möglich zu reduzieren.

### *Interne Ausgleichsmaßnahmen*

Die vorgesehene Dachbegrünung kann die Bodenfunktionen teilweise ersetzen (Bewertungsstufe gering 1,0). Sie betrifft eine Fläche von rund 0,5 ha.

### *Fazit*

Mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes, die durch die festgesetzte Dachbegrünung nur teilweise ausgeglichen wird.



## 4.3 Wasser

*Bestandsdarstellung /  
-bewertung*

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt mehrere 10er Meter oberhalb der Talsohle, sodass ein zusammenhängender Grundwasserspiegel im Eingriffsbereich (Eingriffstiefe) nicht zu erwarten ist. Gemäß dem geotechnischen Gutachten ist auch nicht von einem zusammenhängenden Hang- / Schichtwasserspiegel auszugehen, da im Zuge der Untersuchungen keine Vernässungen angetroffen wurden. Dagegen sind temporäre Schicht- oder Stauwasservorkommen nach Starkregen sowie örtliche Kluftwässer möglich. Die Böden sind gering wasserdurchlässig, sodass auch der Beitrag des Plangebiets zur Grundwasserneubildung gering ist.

→ sehr geringe Bedeutung bezüglich Grundwasservorkommen

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, ebenso wenig Hochwasser-Überflutungsflächen. Südlich des Plangebiets verläuft in ca. 120 m Entfernung die Schutter, abschnittsweise gesäumt von meist schmalen Überflutungsflächen (HQ 100).

→ sehr geringe Bedeutung des Plangebiets bezüglich Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

*Darstellung und Bewertung  
der Auswirkungen*

Das Grundwasser wird durch die Baumaßnahmen / Gebäude nicht angeschnitten; auch anderweitige Beeinträchtigungen (z.B. Schadstoffeintrag) sind aufgrund der gering durchlässigen Böden nicht zu erwarten. Die Verminderung der Grundwasserneubildung ist gering.

▷ keine Beeinträchtigung

Sehr kleinräumige Veränderungen eventuell vorhandener Schichtwässer, z.B. Aufstau durch die unterirdischen Gebäudeteile, sind nicht auszuschließen. Diese sind allerdings räumlich so sehr begrenzt, dass sie als geringfügig betrachtet werden können.

▷ keine Beeinträchtigung

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Schutter kann dort prinzipiell zur Verschärfung von Hochwasserspitzen beitragen. Allerdings dürfte die Belastung aufgrund der im Verhältnis sehr geringen zusätzlichen Wassermengen vernachlässigbar sein. Die untere Wasserbehörde wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans beteiligt.

*Minimierungs- und  
Vermeidungsmaßnahmen*

Die vorgesehene Dachbegrünung sowie die Verpflichtung zur Einrichtung von Zisternen auf den privaten Grundstücken tragen zum Rückhalt von Niederschlagswasser im Gebiet bei.

Gegebenenfalls weitere Maßnahmen zur Retention nach Vorgabe der Fachbehörde.

*Interne  
Ausgleichsmaßnahmen*

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**Fazit**

Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinträchtigt.

## 4.4 Klima / Luft

Bestandsdarstellung /  
-bewertung

### Lokalklima

Das Klima im Untersuchungsgebiet wird durch seine am östlichen Rand des Rheintals mit seinen milden Wintern und heißen Sommern geprägt. Aufgrund der Hanglage sind jedoch auch Kaltluftströme (als Hangabwinde) sowie Bergwinde aus dem Schuttertal zu erwarten, die für die Belüftung bzw. die Reduzierung der thermischen Belastung angrenzender Siedlungsbereiche von Bedeutung sein können. Gemäß der Modellrechnung in der lokalklimatischen Stellungnahme (iMA Richter & Röckle 5. Dezember 2017) setzen bei austausch- armen Strahlungswetterlagen in den Abendstunden Hangabwinde ein, die das Plangebiet von Nordosten her überströmen; diese werden am Talausgang des Schuttertals nach Nordwesten abgelenkt und sind demnach nicht für Belüftung der Innenstadt, sondern des Stadtteils Burkheim relevant. Ab etwa zwei Stunden nach Sonnenuntergang werden diese jedoch überlagert vom deutlich intensiveren Bergwind aus dem Schuttertal (aus östlicher Richtung). Die Bedeutung des Plangebiets für die Durchlüftung angrenzender (südlich gelegener) Siedlungsbereiche beschränkt sich also weitgehend auf ca. 2 Stunden am Abend. Die thermischen und lufthygienischen Vorbelastungen sind hier gering.

➔ mittlere klimatische Ausgleichsfunktion

Darstellung und Bewertung  
der Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung entstehen mit den Baukörpern Strömungshindernisse, die höhere Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Kaltluftproduktion im Gebiet selbst. Dies reduziert die abendliche Kaltluftströmung im Gebiet und der südlich angrenzenden Bürklinstraße (punktuell um bis zu 35%), unterbindet sie allerdings nicht. Der später einsetzende Bergwind aus dem Schuttertal bewirkt dort weiterhin eine gute Durchlüftung. Auch nach Umsetzung der Planung sind das Plangebiet und sein Umfeld nicht als thermisch belastet einzustufen.

▷ geringe Beeinträchtigung

Minimierungs- und  
Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidung riegelartiger Bebauung quer zum Hang
- Erhalt eines zentralen Grünzugs sowie der östlich im Plangebiet liegenden Ausgleichsfläche (Festsetzung als private Grünflächen mit Pflanzgeboten bzw. Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft)
- Festsetzung von Baum- / Gehölzpflanzungen im Straßenraum und auf den Baugrundstücken
- Festsetzung extensiver Dachbegrünung auf flachen / flach geneigten Dächern
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen

Fazit

Das Schutzgut Klima / Luft wird in geringem Umfang beeinträchtigt.

## 4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen

Bestandsdarstellung /  
-bewertung

#### Biotoptypen des Offenlandes und der Siedlungsbereiche

Im Plangebiet ist eine Vielzahl unterschiedlicher Biotoptypen des Offenlandes und der Siedlungsbereiche vorhanden, die eng und vielfältig miteinander verzahnt sind. Sie lassen sich in die folgenden Kategorien einordnen:

- bestehende Verkehrsflächen (Altvaterstraße, Abzweig Bürklinstraße, befestigte Fußwege) und Gebäudeflächen (neben den zwei denkmalgeschützten Gebäuden sind hier weitere Wohngebäude sowie zahlreiche Schuppen und Nebengebäude sowie ein bestehendes Klinikgebäude zu nennen), insgesamt ca. 1,4 ha.
- Gehölzbestände (Baumgruppen, Feldgehölze, Feldhecken) im Wechsel bzw. Übergang zu Gestrüppen, etwa 1,75 ha. Diese sind im gesamten Plangebiet zu finden, wobei Baumgruppen vor allem im nördlichen Gebietsteil vorhanden sind, während im südlichen Teil ein größerer Anteil an Feldgehölze, Feldhecken und Gestrüppen vorzufinden ist.
- Wiesen- und Rasenflächen, z.T. durchsetzt und verzahnt mit Ruderalvegetation und krautigen Dominanzbeständen, etwa 1,75 ha. Größere Wiesenflächen finden sich vor allem im Zentrum des Gebiets entlang der Altvaterstraße zwischen Thaeder- und Bürklin-Schauenburg-Haus. Floristisch sind sie am ehesten als (oft versaumte) Fettwiesen einzustufen, wobei keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Im Bereich des Klinikgeländes sind Rasenflächen (Zierrasen) vorhanden.
- Gärten und kleine Grünflächen / Zierpflanzungen ca. 0,4 ha. Eine große Gartenfläche im südwestlichen Teil des Plangebiets sowie kleine Flächen entlang der Altvaterstraße
- Das Klinikgelände ist zur tiefer gelegenen Altvaterstraße hin terrassiert, mit mehreren stark überwachsenen und teilweise beschädigten Sandstein-Trockenmauern. Im Winter 2017 / 2018 fanden hier allerdings Gehölzarbeiten statt, sodass die Mauern jetzt teilweise freigestellt wurden.

➔ heterogene Bestandssituation; größtenteils mittlere, in Teilen hohe (v.a. Gehölzgruppen) oder geringe ökologische Wertigkeit

Die Waldflächen im Plangebiet (ca. 2,35 ha, sowie ca. 0,2 ha Forstweg aus Kies/Schotter) sind von unterdurchschnittlicher ökologischer Wertigkeit: so handelt es sich bei der Waldfläche im südöstlichen Teil des Gebiets um einen relativ jungen, von Gestrüpp durchsetzten Sukzessionswald. Die Waldfläche im nordöstlichen Teil des Gebiets ist aufgrund des hohen Robinienanteils und der unterrepräsentierten Rotbuche als naturfern einzustufen, allerdings finden sich hier teilweise auch ältere Eichen und Ahorne, die eine hohe Bewertung rechtfertigen. Die Wertigkeit eines naturnahen Standortswalds (das wäre hier Hainsimsen-Buchenwald, der auch nördlich angrenzend an das Plangebiet im Lahrer Stadtwald vorliegt) wird aber nicht erreicht.

## Pflanzenarten von besonderer Bedeutung

Im Rahmen der Erfassung der Biotoptypen wurden auch etwaige Vorkommen seltener und / oder gefährdeter Pflanzensippen mit berücksichtigt, Es wurden jedoch keine seltenen und / oder gefährdete Pflanzensippen im Plangebiet angetroffen.

### *Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

Von Versiegelungen und Flächenumnutzung (zu Gartenflächen) in den Wohngebieten sind überwiegend Biotoptypen mittlerer und hoher Wertigkeit betroffen: (oft versaumte) Fettwiesen mittlerer Standorte (rund 8.000 qm), Baumgruppen, Feldgehölze, -hecken und Gebüsche (rund 6.200; gegebenenfalls bleiben einzelne Gehölze in den künftigen Gartenflächen erhalten), Gestrüppe, Dominanzbestände und Ruderalvegetation (rund 3.100 qm) sowie ca. 760 qm naturferner Laub-Mischwald. Zu geringen Flächenanteilen sind Trittrasen, Schotterwege und Lagerflächen sowie Trockenmauern betroffen. Ca. 6.600 qm sind bereits von Gebäuden bestanden bzw. versiegelt, ca. 1.400 qm bereits Gartenfläche (die größtenteils Gartenfläche innerhalb des WA 2 bleibt).

Die neu entstehenden Gebäude sowie versiegelte und teilversiegelte Flächen sind von sehr geringer Wertigkeit, die künftigen Gartenflächen größtenteils von geringer ökologischer Wertigkeit.

► mittlere und hohe Beeinträchtigung im Bereich der Wohngebiete

Weitere Versiegelung durch Verkehrsflächen betrifft rund 0,5 ha. Ebenfalls rund 0,5 ha bestehende Straßenfläche bleiben ohne zusätzliche Beeinträchtigung.

Im Bereich der geplanten privaten zentralen Grünflächen (F3, F4, ca. 3.500 qm) bleiben vorhandene Gehölze teilweise erhalten (mindestens die zwei zum Erhalt festgesetzten Bäume), teilweise werden sie entfernt: so die Fichtenreihe und mehrere Einzelbäume / Gebüsche / Gestrüppe südlich des Thaeder-Hauses (insg. auf ca. 2.000 qm). In geringerer Zahl, aber mittelfristig mit vergleichbarer Wertigkeit werden dort neue Gehölze (standortgerechte und heimische großkronige Bäume, Obsthochstämme) gepflanzt. Bestehende (versaumte) Wiesenflächen (ca. 1.500 qm) bleiben erhalten bzw. werden vergrößert, aber in Abhängigkeit von der Pflege- und Nutzungsintensität verändert (Rasen- statt Wiesenflächen). Insgesamt wird diesen Bereichen (mittelfristig) eine mittlere, durchschnittlich etwas geringere ökologische Wertigkeit als bislang zuzuordnen sein.

► geringe Beeinträchtigung (nach Neubepflanzung) in den Flächen F3, F4

In der Fläche F5 am nördlichen Rand des Plangebiets werden Einzelbäume / Gehölzgruppen im Zuge des Gebäudeabrisses entfernt; hier werden Ergänzungspflanzungen festgesetzt, sodass sich keine Beeinträchtigung ergibt.

▷ keine Beeinträchtigung in der Fläche F5

Im Bereich des Klinikgeländes werden die vorhandenen Terrassen mit Rasen- und Gestrüppflächen, Trockenmauern und Schnitthecken im Zuge der Errichtung des geplanten Parkdecks (ca. 1.500 qm) dauerhaft zerstört. Die entstehenden Biotoptypen (Gebäude, kleine

Grünflächen / Eingrünung) sind größtenteils von sehr geringer bis geringer ökologischer Wertigkeit.

► geringe bis mittlere Beeinträchtigung

Entlang der Altvaterstraße wird auf einer Länge von ca. 120 m und einer Breite von ca. 0,5 m entlang des nördlichen Straßenrands in bestehende Böschungen und Mauern eingegriffen.

▷ Aufgrund der geringen betroffenen Flächengröße stellt der Ausbau der Altvaterstraße eine sehr geringe Beeinträchtigung dar.

Im Bereich der (privaten) Waldfläche F6 ergeben sich durch die Entnahme standortfremder Gehölze positive Auswirkungen. In die Fläche F1 wird im Zuge der Bauarbeiten eingegriffen, um an das östliche Wohngebäude anzuböschern bzw. eine zu hohe Stützmauer zu vermeiden. Die anschließende Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Sträuchern und die dauerhafte niederwaldartige Bewirtschaftung innerhalb der Fläche F1 kann im Verbund mit der angrenzenden Waldfläche annähernd der Herstellung eines naturnahen Waldrands gleichgesetzt werden.

▷ keine Beeinträchtigung innerhalb der Waldfläche

Im Bereich der Fläche für vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) F2 (ca. 8.800 qm) werden der vorhandene Sukzessionswald (5.600 qm) und angrenzende Gestrüppe gerodet (bzw. dies ist im Zuge der vorgezogenen Umsetzung der CEF-Maßnahmen bereits Anfang 2018 geschehen) und in magere Wiesenflächen (z.T. mit Obstbäumen bestanden), Feldhecken und Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzhaufen) umgewandelt. Durch diese Biotoptypen bzw. Habitatstrukturen, ihre Vielfalt und enge Verzahnung erhält die Fläche eine hohe ökologische Wertigkeit, die diejenige des Ausgangszustands noch übertrifft.

✚ positive Auswirkungen in der Fläche F2 (nach Umsetzung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen)

Keine Veränderungen und damit keine Beeinträchtigungen ergeben sich in der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten; hier wird an der bestehenden Nutzung nichts verändert.

▷ keine Beeinträchtigung in der privaten Grünfläche „Garten“

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

*Interne Ausgleichsmaßnahmen*

- Erhalt von zwei Einzelbäumen
- Entwicklung strukturreicher Offenlandlebensräume in der Fläche F2 (s. oben)
- Baumpflanzungen im Wohngebiet, in den Grünflächen, sowie entlang der Verkehrsflächen
- Eingrünung des geplanten Parkdecks an der Klinik (drei Bäume, Fassadenbegrünung)

*Fazit*

Teilflächen mit unterschiedlich hohen Beeinträchtigungen. Hohe Beeinträchtigung insbesondere im Bereich bestehender Gehölzgruppen, die für künftige Wohnbebauung oder neue Verkehrsflächen entfernt

werden.

#### 4.5.2 Tiere

*Bestandsdarstellung /  
-bewertung*

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurde im Plangebiet eine hohe Anzahl an Brutvögeln nachgewiesen (21 Arten). Die meisten sind weitverbreitete Arten (z.B. Amsel, Blau-/Kohlmeise, Kleiber etc.), aber auch Naturschutzfachlich bedeutsamere Arten wie Fitis, Grünspecht, Buntspecht, Star, Grauschnäpper (viele davon in den Randbereichen bzw. Waldflächen des Plangebiets, nicht jedoch in der Sukzessionswaldfläche).

Ein Nachweis von Eidechsen konnte trotz des hohen Lebensraumpotentials nicht erbracht werden. Es wurden jedoch 5 Schlingnattern nachgewiesen. Die tatsächliche Populationsgröße liegt in der Regel höher als die Zahl der Nachweise im Rahmen der Arterfassung; tatsächlich wurden im Rahmen der – mit wöchentlichen Geländeinsätzen deutlich zeitintensiveren – Umsiedlung / Zwischenhalterung insgesamt 21 Tiere abgefangen. Diese hohe Zahl weist auf sehr gute Habitatbedingungen in Teilen des Plangebiets hin. Im Bereich des Klinikgeländes wurden bislang keine Untersuchungen durchgeführt, hier sind aber ebenfalls günstige Habitatbedingungen gegeben.

Gemäß dem Fachgutachten des Büros Frinat wurden im Plangebiet 9 Fledermausarten nachgewiesen. Es wurden jedoch keine aktuellen Quartiere im Plangebiet gefunden, weder in Bäumen noch in den Gebäuden. Im Thaeder-Haus wurden an zwei Hangplätzen lediglich ältere Kotpuren gefunden. Bei den übrigen Gebäuden (ohne Carport und Gewächshäuser) und bei 23 Bäumen im Plangebiet besteht geringes bis hohes Quartierspotenzial. Beim Plangebiet handelt es sich für keine Art um ein essentielles Jagdhabitat.

Im Plangebiet konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Haselmäusen erbracht werden.

Erfassungen weiterer Offenlandarten, die nicht unter das spezielle Artenschutzrecht fallen, wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und –strukturen ist z.B. mit einer Reihe von Insektenarten zu rechnen; auf ein Vorkommen der besonders geschützten Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) wurde in mehreren privaten Stellungnahmen hingewiesen. Die Bedeutung der einzelnen Bereiche des Plangebiets als Tierlebensraum kann überschlägig anhand der Bewertung der Biotoptypen bemessen werden, wobei der hohe Anteil an Grenzlinien und die Südexposition des Gebiets zusätzlich wertgebend sein dürften.

Der Sukzessionswald im Südosten des Plangebiets besitzt als Waldlebensraum eine unterdurchschnittliche Bedeutung, da das Baumalter gering ist. In dem Altholzbestand im Nordosten des Plangebiets, wo sich starke Laubbäume mit reichlich Totholz finden, kommen vermutlich Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) und weitere Totholzinsekten vor. Die übrigen Gehölze im Plangebiet sowie der erwähnte Sukzessionswald sind z.T. als Nadelbäume und aufgrund der geringen Dimension nicht als Hirschkäferhabitate geeignet.

➔ insgesamt hohe Bedeutung des Plangebiets als Tierlebensraum

## Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Da im Gebiet im Zuge der Baufeldräumung zunächst ein Großteil der Gehölze in den geplanten Wohngebieten gerodet werden, entfallen zumindest vorübergehend vorhandene Neststandorte der Brutvögel im Gebiet. Allgemein verbreitete Arten mit unspezifischen Lebensraumansprüchen können in benachbarte Gebiete ausweichen und das Plangebiet mittelfristig wieder besiedeln. Da die CEF-Maßnahmen in der Fläche F2 zeitlich vorgezogen umgesetzt werden, bleibt auch für Arten mit etwas spezielleren Habitatansprüchen die Lebensraumfunktion im Plangebiet erhalten.

▷ keine Beeinträchtigung (unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen)

Bekannte Fledermausquartiere sind von der Planung nicht betroffen. Da jedoch potenzielle Quartiere (Baumhöhlen) entfallen, sind als CEF-Maßnahme ersatzweise Fledermauskästen im Umfeld anzubringen. Es ist anzunehmen, dass störungstolerante Arten wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus „nach der Bebauung weiterhin im Plangebiet jagen und [...] auch im Umfeld noch ausreichend geeignete Jagdhabitats vorfinden“ (Frinat, 2015).

▷ keine Beeinträchtigung (unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen)

Die Lebensräume weiterer (Offenland-)Arten, die nicht unter das spezielle Artenschutzrecht fallen, werden größtenteils zerstört und in den entstehenden Grünflächen und Gärten nur in geringem Umfang wiederhergestellt. Einen Ersatzlebensraum dürfte für viele Arten (darunter die Gottesanbeterin) aber die Fläche F2 bieten (s. unten).

► mittlere Beeinträchtigung

Der vermutete Hirschkäfer-Lebensraum wird von der Planung nicht beeinträchtigt (Fläche F6, Festsetzung als Waldfläche).

In der Fläche F2 geht ein Waldlebensraum (geringer Bedeutung) verloren und wird durch einen Offenlandlebensraum ersetzt. Die entstehenden Habitatstrukturen, ihre Vielfalt und enge Verzahnung schaffen günstige Voraussetzungen für eine Reihe von (auch wärme liebenden) Insektenarten.

+ Verlust von Waldlebensräumen, aber insgesamt positive Auswirkungen in der Fläche F2

## Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt von Einzelbäumen als Neststandort bzw. Quartierbaum
- Anbringen von Fledermauskästen und Nisthilfen für den Grauschnäpper und den Star in der Waldfläche F6 oder der Fläche F2 (CEF-Maßnahme)
- Schaffung eines strukturreichen Offenland-Lebensraums für die Schlingnatter sowie Vögel in der Fläche F2 (CEF-Maßnahme)

## Fazit

Hohe Beeinträchtigung im Bereich künftiger Bebauung / Verkehrsflächen; unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen verbleibt eine geringe Beeinträchtigung (v.a. da die Fläche möglicher Tier-Lebensräume abnimmt).

### 4.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)

#### *Relevanzprüfung*

In der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung wurde untersucht, ob aufgrund der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Altenberg“ in Lahr artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Im ersten Schritt wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. In dieser konnte aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ein artenschutzrechtlich relevantes Vorkommen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien (insbesondere Zauneidechse und Schlingnatter) und Insekten nicht ausgeschlossen werden. Für diese Artengruppen erfolgten daher vertiefte Kartierungen im Frühjahr / Sommer 2015.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Durchführung der Artenerfassungen im westlichen Teil erweitert wurde, konnten in den Erweiterungsbereichen keine faunistischen Erfassungen durchgeführt werden. Dort müssen in den für eine spätere Bebauung vorgesehenen Bereichen vorab Erfassungen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien nachgeholt werden. Es muss dort damit gerechnet werden, dass Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Jedoch ist nicht mit unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen, die die Realisierung des Bebauungsplans in diesen Bereichen unmöglich machen würden. Im Bereich der Altvaterstraße sowie der bestehenden Gartengrundstücke, die im Bebauungsplan als private Grünflächen vorgesehen sind, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

#### *Kartierungen*

Für die oben genannten Artengruppen wurden im Frühjahr / Sommer 2015 Erfassungen im Gelände durchgeführt. Die Erfassungsergebnisse sind Kap. 4.5.2 bzw. ausführlich dem Erläuterungstext der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

#### *Prüfung der Verbotstatbestände*

Im Zuge der Bebauung sind folgende artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten:

- Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Vögeln, Fledermäusen und Schlingnattern im Zuge von Baumfällungen, der Baufeldräumung und sonstiger Bauarbeiten
- Erhebliche Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) von Fledermäusen im an das Baugebiet angrenzenden Wald durch Lichtimmissionen aufgrund der Straßenbeleuchtung
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG), d.h. mehrerer Vogel-Brutplätze (Fitis, Grauschnäpper, Star, Grünspecht), potenzieller Fledermausquartiere sowie des Schlingnatternlebensraums

#### *Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen*

Um diese artenschutzrechtlichen Konflikte zu vermeiden, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich:

- V1: Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf



die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

- V2: Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Oktober erfolgen.
- V3: Erhalt der Rosskastanie am Bürklin-Schauenburg-Haus (dort brüten zwei Starenpaare)
- V4: Um die Tötung von Fledermäusen bei Gebäudeabriss oder Umbauten zu vermeiden, ist eine Überprüfung der Gebäude unmittelbar vor Abriss bzw. Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen.
- V5: Im gesamten Plangebiet ist Straßenbeleuchtung nur in Form von nachgewiesenen fledermausfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Dies gilt auch für Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.
- V6: Umsiedlung der Schlingnattern in den Bereich der CEF-Maßnahmenfläche (F2 im Bebauungsplan) mit Zwischenhalterung in einer Halterungsfläche bis Frühjahr 2018.
- CEF1: Entwicklung eines strukturreichen Offenlandlebensraums mit mageren Wiesen, einzelnen Obstbäumen, Hecken, Steinriegeln und Totholzhaufen in der Fläche F2
- CEF2: Anbringen von 6 Nisthilfen für den Grauschnäpper in den Flächen F6 oder F2
- CEF3: Anbringen von 3 Nisthilfen für den Star in den Flächen F6 oder F2
- CEF4: Anbringen von fünf Fledermausflachkästen an Bestandsgebäuden oder Bäumen im westlichen Gebietsteil, Anbringen von vier Fledermausrundkästen an geeigneten Bäumen innerhalb der Waldfläche F6.

Die Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplans übernommen (vgl. Kap. 3.2).

#### Monitoring

Für die Schlingnatter ist ein Monitoring über einen Zeitraum von 7 Jahren erforderlich, die Vorgabe wurde in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen (s. Kap. 3.2.4).

#### Fazit

Unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Konflikte vermieden und die Verbotstatbestände des. § 44 (1) BNatSchG treten nicht ein.

## 4.6 Landschaftsbild und Erholungswert

#### Bestandsdarstellung / -bewertung

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am relativ steilen, südexponierten Hang des Altvater. Von Westen kommend steigt hier der Schwarzwald im Gegensatz zur niedrigeren und weniger markanten Vorbergzone erstmals deutlich an, sodass der Altvater mit dem Plangebiet die nördliche „Pforte“ des ab hier relativ engen Schuttertals darstellt. Insbesondere vom gegenüberliegenden Hang des Schuttertals prägt

das Plangebiet den Landschaftseindruck; aus näher liegenden (Erholungs-)Bereichen des Schutttertals (v.a. Grünflächen entlang der Schutter) ist es allerdings nur punktuell sichtbar.

Es handelt sich um eine der wenigen offenen Flächen an den ansonsten bebauten oder bewaldeten Hängen im Lahrer Osten; dies ist allerdings aus der Ferne kaum wahrnehmbar, aus dem Schutttertall oder dem südlichen Gegenhang gesehen wirkt der Hang bis auf die Gebäude (v.a. das weithin sichtbare Bürklin-Schauenburg-Haus) fast vollständig bewaldet; so ist es in der Fern-Wahrnehmung eher den nördlich gelegenen Waldflächen des Lahrer Stadtwaldes zuzuordnen als dem Siedlungsband des Schutttertals.

Die (ehemaligen) Nutzungen und Strukturelemente im Plangebiet sind vielfältig, wobei sich unterschiedliche Siedlungs-, gärtnerische und landschaftliche Nutzungen / Elemente vermischen und somit die naturräumlichen und standörtlichen Gegebenheiten nur teilweise abbilden. In Teilen besitzt das Gebiet einen parkähnlichen, weitläufigen Charakter; die teils brachliegenden bzw. der Sukzession überlassenen Bereiche und der bauliche Zustand der Nebengebäude geben weiten Teilen des Gebiets aber einen vernachlässigten Eindruck.

Auch der historische Kontext (intensive Einbettung der Gebäude des Reichswaisenhauses in historische Grün- bzw. Nutzflächen, beabsichtigte Sichtbarkeit durch Südausrichtung der Fassaden) ist im heutigen Zustand nur noch teilweise ablesbar, da die ehemaligen Nutzflächen brachliegen und das Thaeder-Hauses durch eine dichte Fichtenreihe optisch verdeckt wird.

In der landesweiten Landschaftsbildbewertung von Roser erhält das Plangebiet Werte zwischen 5 (westlicher / südlicher Teil) und 6,5 (östlicher / nördlicher Teil); bei einer Wertspanne von 1 bis 10 entspricht das einer mittleren bis hohen Bedeutung. Die oben stehenden Beschreibungen bzw. aufgeführten Bewertungskriterien stützen diese Bewertung (hohe Eigenart des Gebiets, die aber nur noch teilweise ablesbar ist).

➔ mittlere bis hohe Bedeutung des Landschaftsbildes, hohe Empfindlichkeit

## Erholungswert

Das Plangebiet bietet über die Altvaterstraße bzw. einen von der Bürklinstraße abzweigenden Fußweg einen Zugang vom Schutttertall zum Stadtwald am Altvater – hier stellt der Grünflächenleitplan im Bereich des Waldparkplatzes östlich des Klinikgebäudes einen Zugang zu Erholungsflächen am Altvater dar.

Daneben bietet das Gebiet selbst einige als naturnah / landschaftlich empfundene Elemente (Wiesenflächen, z.T. parkartiger Baumbestand) und stellt damit einen Übergang vom als naturfern empfundenen, dichter besiedelten Siedlungsband des Schutttertals zum naturnahen Stadtwald dar. Allerdings sind viele Teile des Plangebiets nicht oder nur erschwert zugänglich.

Gemäß Landschaftsrahmenplan besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für landschaftsbezogene Erholung und Landschafts-

erleben (ebenso wie weitere Hänge des Schuttertals).

→ mittlerer Erholungswert

*Darstellung und Bewertung  
der Auswirkungen*

## Landschaftsbild

Die landschaftlichen Elemente und die landschaftliche Eigenart gehen im Bereich der Neubebauung weitgehend verloren und werden durch Siedlungselemente ersetzt. Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft sind in Siedlungsbereichen in der Regel als gering zu bewerten.

Dies gilt zum einen für das Erscheinungsbild im Gebiet selbst; hier mindert allerdings der Erhalt und die Gestaltung des zentralen Grünzugs die Beeinträchtigung.

Zum anderen besteht die Beeinträchtigung auch in der Fernwirkung. Es ist zu beachten, dass die geplante Neubebauung aus der Ferne in unterschiedlichem Maße sichtbar sein wird: während sich die geplanten Einfamilienhäuser im südlichen Teil noch deutlich dem Hangfuß zuordnen, treten die mehrstöckigen Gebäude zwischen bzw. um die denkmalgeschützten Gebäude deutlich sichtbar hervor und überprägen den zuvor als naturnah empfundenen Charakter des Hanges. Zudem schaffen sie eine riegelartige Struktur, die die landschaftliche Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude wenn nicht aufhebt, so doch relativiert. Das geplante Parkdeck südlich der Klinik wird vermutlich ebenfalls sichtbar sein, da hier sichtabschirmende Gehölze entfernt werden müssen. Die in zweiter Reihe hinter den Baudenkmalen geplanten Gebäude sind dagegen aufgrund der Höhenbegrenzung nicht oder kaum sichtbar. Der obere Hangbereich vermittelt damit weiterhin einen naturnahen und walddominierten Eindruck.

► mittlere bis hohe Beeinträchtigung

## Erholung

Die landschaftsbezogene Erholungseignung des Gebiets wird nach Umsetzung der Planung vermindert, da die entstehenden Freiflächen überwiegend privaten Charakter besitzen werden (geringer Erholungswert). Der Zugang zum Stadtwald über die Altvaterstraße sowie von der Bürklinstraße bleibt erhalten; der Forstweg im östlichen Teil des Gebiets bleibt wie bisher abgesperrt.

► geringe Beeinträchtigung

*Minimierungs- und  
Vermeidungsmaßnahmen*

- Erhalt eines zentralen Grünzugs (private Grünflächen) südlich der denkmalgeschützten Gebäude.
- Höhenbegrenzung für die Neubauten zwischen und hinter den denkmalgeschützten Gebäude

*Interne  
Ausgleichsmaßnahmen*

- Pflanzgebote zur Durchgrünung der Wohngebiete
- Fassadenbegrünung und Pflanzung von drei Bäumen zur Eingrünung des geplanten Parkdecks an der Klinik
- Dachbegrünung

Fazit

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen verbleibt eine Beeinträchtigung des Schutzguts.

## 4.7 Mensch

### Bestandsdarstellung

#### Lärm

Im Lärmgutachten wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms im Plangebiet sowie die Änderungen für die Nachbarschaft untersucht (Bemessung an den Orientierungswerten der DIN 18005, ergänzend an den höheren Grenzwerten der 16. BImSchV). Aufgrund des geplanten Parkdecks wurden auch Einwirkungen durch Gewerbelärm untersucht (Bemessung an den Richtwerten der TA Lärm). Diese verschiedenen Lärmarten werden den rechtlichen Grundlagen entsprechend getrennt voneinander beurteilt.

Schutzbedürftige Nutzungen sind vor allem die Wohngebiete in der Nachbarschaft.

Die untersuchten Immissionsorte in der Nachbarschaft liegen in der Bürklinstraße und entlang der Altvaterstraße bis auf Höhe des Klinikgebäudes. Im Ist-Zustand (Analyse-Fall) sind an nahezu allen untersuchten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund des Verkehrslärms überschritten, an den meisten auch bereits die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (am weitesten an der B 415).

→ hohe Vorbelastung aufgrund Verkehrslärm

#### Luftschadstoffe

Zu Luftschadstoffen wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Belastung im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzung gering ist. Entsprechend dem hohen Verkehrsaufkommen dürfte die Belastung dagegen entlang der B 415 (Geroldsecker Vorstadt) hoch sein.

→ vermutlich geringe Vorbelastung im Plangebiet

### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

#### Lärm

Im Lärmgutachten wurde die Lärmentwicklung bei Umsetzung der Planung (Prognose-Planfall) mit dem sogenannten Prognose-Nullfall verglichen. Dieser ist nicht mit dem heutigen Ist-Zustand identisch, sondern bezeichnet den Zustand bei Realisierung des bestehenden Bebauungsplans. Der bestehende Bebauungsplan erlaubt bereits heute eine weitere Bebauung des Plangebiets (s. Kap. 2.4), sodass im Prognose-Nullfall von höheren Lärmbelastungen auszugehen ist als im Ist-Zustand.

Gegenüber dem Prognose-Nullfall erhöhen sich bei Umsetzung der Planung die Verkehrslärmimmissionen entlang der Altvaterstr und an der südlichen Zufahrt zum Plangebiet wesentlich (und wahrnehmbar). An mehreren Punkten an der Altvaterstraße (aber nicht an der südlichen Zufahrt) kommt es aufgrund der Erhöhung zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Inwiefern diese Änderungen zumutbar sind, ist in der Gesamtabwägung zu

berücksichtigen.

- ▶ wesentliche Erhöhung der Lärmimmissionen in stark vorbelasteten Gebieten

Im Planfall stellen auch die entstehenden Wohnnutzungen im Plangebiet selbst eine schutzbedürftige Nutzung dar. Dort ist entlang der Altvaterstraße am Tag und in der Nacht mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zu rechnen, im südlichen Teil des Plangebiets nachts. Somit sind dort Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm erforderlich.

- ▶ erhöhte Lärmimmissionen im Plangebiet

Hinsichtlich des Gewerbelärms (aufgrund des geplanten Parkdecks) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umgebenden Wohnnutzungen nicht überschritten.

### Luftschadstoffe

Bei Umsetzung der Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßen unterschiedlich stark (zu den genauen Zahlen siehe Lärmgutachten). Dementsprechend ist auch von einer Zunahme der Luftschadstoffbelastung auszugehen, wobei zu einer quantitativen Aussage weitere v.a. klimatische Parameter zu berücksichtigen wären.

- ▶ Erhöhung der Schadstoffimmissionen in vorbelasteten Gebieten anzunehmen

### *Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Parkdeck wird nicht nachts genutzt
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden (Grundrissanordnung, Schalldämmung der Umfassungsbauteile, Belüftung von Schlafräumen) werden gemäß den Empfehlungen des Lärmgutachtens festgesetzt

### *Fazit*

Die Umsetzung der Planung führt zu einer wesentlichen Erhöhung der Lärmimmissionen in Teilen des Plangebiets und seiner Nachbarschaft. Für das Plangebiet werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

## 4.8 Kultur- und Sachgüter

### *Bestandsdarstellung / -bewertung*

Im Plangebiet sind zwei gem. § 2 DSchG denkmalgeschützte Gebäude vorhanden:

- Altvaterstraße 26, Bürklin-Schauenburg-Haus, Flstnr. 0-6014/1
- Altvaterstraße 20, Theodor-Thaeder-Haus, Flstnr. 0-6014/1

Bei dem erstgenannten Gebäude handelt es sich ursprünglich um die Villa Fallenstein von ca. 1870, die 1885 als „Erstes Deutsches Reichswaisenhaus“ eingeweiht wurde. Für die Einrichtung des Waisenhauses wurden damals in der Stadt Lahr sehr intensiv Spenden gesammelt. 1914 wurde es bereits vergrößert, indem das Theodor-Thaeder-Haus errichtet wurde. Beide Gebäude sind mit ihrer Hauptfassade repräsentativ zur Talseite hin ausgerichtet, die Fernwirkung / Sichtbeziehung zum Tal stellt ebenso wie die Ein-

bettung der Gebäude-Solitäre in großzügige Grün- bzw. Nutzflächen ein wesentliches Merkmal der Kulturdenkmale dar.

Die umgebenden Grünflächen sind heute noch erhalten, wenn auch in ihrer Nutzung verändert bzw. brachliegend. Die talseitige Sichtbarkeit / Fernwirkung des Thaeder-Hauses ist durch eine vorhandene Fichtenreihe stark eingeschränkt.

➔ hohe Bedeutung des Schutzguts

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

Die beiden denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten; am Thaeder-Haus wird ein nachträglich angebrachter Anbau entfernt (dieser befindet sich außerhalb des geplanten Baufensters). Die denkmalgerechte Sanierung der beiden denkmalgeschützten Gebäude und die geplante Wohnnutzung verhindern den fortschreitenden Verfall.

✚ Erhalt und Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz

Die Grünfläche zwischen den Gebäuden bleibt erhalten, wobei die Fichtenreihe südlich des Thaederhauses entfernt wird, sodass die Sichtachse zum Thaeder-Haus wieder freigestellt wird. Damit bleibt die Ablesbarkeit des historischen Kontextes teilweise und hinsichtlich der wichtigsten Bereiche vor den Gebäuden erhalten.

Dagegen geht der solitäre Charakter der Denkmale mit der geplanten Neubebauung weitgehend verloren: beide Gebäude werden beidseitig von Neubauten eingerahmt, die sie zwar nicht überragen, aber doch deutlich in eine riegelartige Struktur einbinden. Die vorgesehene Gebäudestruktur und die festgesetzten Flachdächer setzen sich deutlich von den historischen Formen ab. Die überwiegende Prägung des Hangs durch die Denkmale geht verloren.

▶ mittlere Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes (Umgebung)

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Erhalt des zentralen Grünzugs südlich der denkmalgeschützten Gebäude (Teil der historischen Grünflächen)
- Höhenbegrenzung der Neubauten (die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt mindestens einen Meter weniger als die der Kulturdenkmale)
- Verwendung von Sandstein für Stützmauern im Straßenabschnitt zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden (entsprechend der historischen Materialien)

*Fazit*

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen verbleibt eine Beeinträchtigung des Schutzguts.

## 4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche

*Natura 2000*

Zur Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet „Schwarzwald-Weststrand von Herbolzheim bis Hohberg“ (Nr. 7713-341) wurde eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt (siehe Anlage). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Einschränkung des Zeitraums für Baumfällungen, Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung, vgl. Kap. 3.2) erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen

werden können.

## 4.10 Abwasser und Abfall

<i>Bestandsdarstellung</i>	Im Bereich der Bestandsgebäude, v.a. in / an den Schuppen im Umfeld und östlich des Bürklin-Schauenburg-Hauses, sind verschiedene Abfälle vorhanden, die bei unsachgemäßem Umgang zu Umweltbeeinträchtigungen führen können (z.B. mutmaßlich asbesthaltige Dachabdeckungen).
<i>Darstellung der Auswirkungen</i>	Die Entwässerung des Baugebiets ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal in der Bürklinstraße eingeleitet; zur Ableitung von Niederschlagswasser s. Kap 3.1.1 und 4.3. Damit ist die ordnungsgemäße Entsorgung gewährleistet, Umweltbeeinträchtigungen durch Abwässer im Plangebiet oder anderswo sind nicht zu erwarten.  Vorhandene potenziell umweltschädigende Abfälle werden im Zuge bzw. im Vorfeld der Abrissarbeiten entfernt und fachgerecht entsorgt. Umweltbeeinträchtigungen sind dann nicht zu erwarten.
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fachgerechte Entsorgung potenziell problematischer Abfälle</li> </ul>
<i>Fazit</i>	Bei sachgemäßem Umgang keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

## 4.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

<i>Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien</i>	Die sonnenbegünstigte Lage am Rande des südlichen Oberrheins und die Süd-Exposition des Gebiets schaffen günstige Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie.
<i>Vorgesehene Maßnahmen / Energienutzung</i>	Der Bebauungsplan lässt Anlagen zur solaren Energiegewinnung nur auf Dachflächen zu und beschränkt sie aus gestalterischen Gründen in der Höhe (max. 0,5 m über Brüstungshöhe). Diese Vorgaben schränken die Nutzbarkeit der Solarenergie aber nur in geringem Umfang ein. Auch die Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung ist technisch problemlos möglich.  Weitere Vorgaben zur Energienutzung oder Energieeffizienz macht der Bebauungsplan nicht.  Seitens des Investors DBA wurde noch kein Energiekonzept erarbeitet, sodass die Energiequellen noch nicht benannt werden können. Die Energieversorgung wird voraussichtlich dezentral sein. Für Neubauten ist der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 vorgesehen (d.h. 55 % des Referenz-Energiebedarfs der Energieeinsparverordnung EnEV), für die Bestandsgebäude KfW 70 (hier muss auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes besonders Rücksicht genommen werden).
<i>Fazit</i>	Günstige Voraussetzungen zur Nutzung der Solarenergie. Keine Vorgaben zur Energienutzung im Bebauungsplan.

## 4.12 Wechselwirkungen

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzzielen von Natura2000-Gebieten ersichtlich.

## 4.13 Störfallbetrachtung

Der vorliegende Bebauungsplan begründet überwiegend die Zulässigkeit von Wohngebäuden. Bei dieser Nutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen.

Auch bei der bestehenden Klinikgebäuden (Pflegeschule und Pathologie) handelt es sich nicht um Störfallbetriebe (so sind diese nicht in einer Liste des RP Freiburg, die zum Stand 28.04.2016 alle Störfallbetriebe in Lahr auflistet, enthalten). Zudem handelt es sich dabei selbst um schutzbedürftige Nutzungen. Dies spricht bereits dafür, die Menge der verwendeten, gefährlichen Stoffe auf ein Maß zu begrenzen, das schwere Unfälle ausschließt.

„Anhaltspunkte“ für eine Beeinträchtigung durch schwere Unfälle i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB bestehen daher nicht.

## 5. Waldabstand und Waldumwandlung

### *Waldgrenze*

Um den erforderlichen Waldabstand und die erforderliche Waldumwandlung ermitteln zu können, wurde die Waldgrenze in zwei Begehungen mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt (siehe Bestandsplan Anhang 2). Sie stimmt nicht mit der im bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Waldfläche überein, sondern richtet sich nach dem Ist-Zustand.

### *Waldumwandlung*

Für die Umsetzung der Planung müssen folgende Waldflächen gerodet werden:

- Ca. 5.600 qm auf dem Flst.nr. 6014/1 (Teil der Fläche F2 im Bebauungsplan). Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, müssen hier CEF-Maßnahmen umgesetzt werden (Entwicklung eines strukturreichen Offenlandlebensraums). Betroffen ist ein junger bzw. regelmäßig auf den Stock gesetzter Sukzessionswald. Eine Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis 1:1 wird auf einer Waldfläche in Berghaupten durchgeführt, die durch den Investor (DBA) erworben wurde. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde bereits gestellt und genehmigt, um die zeitlich vorgezogene Umsetzung der Maßnahmen zu ermöglichen.
- zwei weitere Flächen (ca. 900 qm und ca. 300 qm) auf dem Flst.nr. 6014/1 (das sich im Eigentum des Investors DBA befindet) nördlich und östlich des Bürklin-Schauenburg-Hauses, um



zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Betroffen ist ein aufgrund des hohen Robinien-Anteils naturferner, überwiegend aus Laubbäumen aufgebauter Waldbestand. Der Antrag auf Waldumwandlung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gestellt und kann frühestens mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans genehmigt werden. Die hierfür erforderliche Ersatzaufforstungsfläche ist noch festzulegen.

Die Waldfläche im Bebauungsplangebiet, für die eine Umwandlung beantragt wird, hat demnach eine Größe von ca. 0,7 ha und liegt damit unter dem Schwellenwert für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (dieser wäre 1 ha).

## *Waldabstand*

Im Bereich der Klinik ist der Abstand zum Lahrer Stadtwald nicht ausreichend, er beträgt nur 5-15 m (bezogen auf die im Bebauungsplan vorgesehen Baugrenzen). Nach Abstimmung des Stadtplanungsamts mit den Abteilungen Bauordnung und Öffentliches Grün und Umwelt der Stadtverwaltung sowie der Unteren Forstbehörde ist im Bereich der „Waldinsel“ zwischen Klinikgebäude und bestehendem Waldparkplatz dauerhaft eine niederwaldartige Bewirtschaftung zur Begrenzung der Baumhöhen durch die Stadt Lahr vorgesehen (mit entsprechendem Eintrag in das Forsteinrichtungswerk).

Die geplante Neubebauung (Wohngebäude im WA 1) hält den Waldabstand zum Stadtwald dagegen ein, die Baufenster wurden im Lauf der Planung entsprechend zurückgenommen.

Zur (verbleibenden) Waldfläche im Plangebiet auf dem Flst.nr. 6014/1 ist der Abstand der geplanten Gebäude dagegen zu gering. Hier ist nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde in einem Teil (Fläche F1) dauerhaft eine niederwaldartige Bewirtschaftung vorgesehen, d.h. die Höhe der Bäume ist entsprechend ihrem Abstand zu den Neubauten zu begrenzen (siehe Kap. 3.2.4 und Hinweisteil des Bebauungsplans). Die Waldfläche befindet sich im Eigentum des Investors DBA, die dauerhafte rechtliche Sicherung der Bewirtschaftung wird vertraglich und per Baulast oder Grunddienstbarkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens gesichert.

## 6. Zusammenfassung

### *Aufgabenstellung*

Die Stadt ändert den bestehenden Bebauungsplan „Altenberg“, um die Nachverdichtung und Neubebauung am Südhang des Altenberg zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der Änderung ist ca. 7,8 ha groß.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a / b BauGB aufgestellt wird, muss keine formale Umweltprüfung durchgeführt werden, und Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden. Verschiedene Umweltbelange sowie der spezielle Artenschutz sind aber nach den Vorgaben des Baugesetzbuches bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes dennoch in der Planung zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde der hier vorliegende Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan erstellt.

### *Vorhabenbeschreibung*

Vorgesehen ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit im Zentrum des Gebiets acht 3- und 4stöckigen Wohngebäuden sowie im südlichen Teil des Plangebiets mit mehreren Einfamilien- und Reihenhäusern. Die zwei vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude (Bürklin-Schauenburg-Haus / „Reichswaisenhaus“ und Thaeder-Haus) bleiben erhalten und werden saniert.

In das Plangebiet ist auch ein bestehendes Klinikgebäude (Krankenpflegeschule) einbezogen; in diesem Bereich soll an der Altwaterstraße ein neues, der Klinik zugeordnetes Parkdeck entstehen. Daneben sind (auch künftige) Waldflächen und eine Fläche für Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet enthalten.

### *Ausgangszustand*

Das Plangebiet liegt am Südhang des Altvaters. Neben den zwei denkmalgeschützten Gebäuden sind eine Vielzahl weiterer Gebäude, Gewächshäuser und Schuppen, z.T. in schlechtem Zustand, vorhanden. Auch private und öffentliche Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Die Freiflächen im Plangebiet bestehen aus vielfältigen unterschiedlichen Biotoptypen des Offenlandes und der Siedlungsbereiche, die eng und vielfältig miteinander verzahnt sind und derzeit nicht mehr genutzt bzw. gepflegt werden (Gehölzbestände und Gestrüppe, Wiesen- und Rasenflächen, Ruderalvegetation). Im östlichen Teil des Gebiets sind Waldflächen vorhanden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes besitzt das Gebiet aufgrund der exponierten Lage und der hohen landschaftlichen Eigenart (die allerdings nur noch teilweise erkennbar ist) eine hohe Empfindlichkeit.

Mit dem Bürklin-Schauenburg-Haus und dem Thaeder-Haus sind im Gebiet zwei Baudenkmäler vorhanden, die aus ihrer Entstehungsgeschichte heraus in enger Beziehung mit den umgebenden Freiflächen stehen.

### *Umweltbezogene Auswirkungen der Planung*

Die wesentlichen mit der Planung verbundenen Umweltbeeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Landschaftsbild sowie den Menschen (Thema Lärm):

Im Bereich der Wohngebiete und der neuen / auszubauenden Verkehrsflächen werden ca. 2,5 ha Wiesen, Gehölzbestände, Gestrüppe und Ruderalvegetation zerstört und überbaut bzw. zu privaten Gartenflächen umgenutzt. Im Bereich des Klinikgeländes

werden für das geplante Parkdeck ca. 1.500 qm Gehölze, Rasen und Trockenmauern zerstört. In diesen Bereichen werden auch die ökologischen Funktionen des Bodens (Filter- und Pufferfunktion, Wasserrückhaltefunktion, natürliche Bodenfruchtbarkeit) durch Versiegelung zerstört oder durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen eingeschränkt.

Südlich der denkmalgeschützten Gebäude ist eine ca. 3.500 qm große zentrale Grünfläche vorgesehen. Hier bleiben vorhandene Bäume teilweise erhalten; eine standortfremde und stark verschattende Fichtenreihe soll entfernt werden. Auch am nördlichen Gebietsrand zum Stadtwald am Altvater hin bleibt eine mit Sträuchern bewachsene Grünfläche erhalten.

Die Waldflächen bleiben teilweise erhalten. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegende (private) Waldflächen werden in geringem Umfang (knapp 1.300 qm) für die Bebauung bzw. die Herstellung des erforderlichen Waldabstandes der Gebäude in Anspruch genommen, der überwiegende Teil bleibt Waldfläche. Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird ein ca. 8.800 qm großer Sukzessionswald in einen strukturreichen Offenlandlebensraum mit Wiesen, Obstbäumen, Hecken, Steinriegeln und Totholzhaufen umgewandelt; dieser soll künftig Lebensraum für die im Plangebiet vorkommende geschützte Schlingnatter bieten. Die Tiere werden im Vorfeld der Bebauung in die Fläche umgesiedelt, um ihre Tötung zu vermeiden. Auch für mehrere geschützte Vogelarten, die von der Planung betroffen sind, bietet diese Fläche Nistmöglichkeiten und Nahrungshabitate.

Die landschaftlichen Elemente und die landschaftliche Eigenart gehen im Bereich der Neubebauung weitgehend verloren und werden durch Siedlungselemente ersetzt. Diese Beeinträchtigung besteht auch in der Fernwirkung: so treten die mehrstöckigen Gebäude und vermutlich auch das geplante Parkdeck zwischen bzw. um die denkmalgeschützten Gebäude deutlich sichtbar hervor und überprägen den zuvor als naturnah empfundenen Charakter des Hanges. Zudem schaffen sie eine riegelartige Struktur, die die landschaftliche Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude relativiert. Die in zweiter Reihe hinter den Baudenkmalen geplanten Gebäude sind dagegen aufgrund der Höhenbegrenzung im Bebauungsplan nicht oder kaum sichtbar. Der obere Hangbereich vermittelt damit weiterhin einen naturnahen und walddominierten Eindruck.

Bei bereits hoher Vorbelastung erhöhen sich durch die Planung die Verkehrslärmimmissionen entlang der Altvaterstraße und an der südlichen Zufahrt zum Plangebiet wesentlich und wahrnehmbar (z.T. Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV). Im Plangebiet selbst d.h. in Bezug auf die entstehenden Wohnnutzungen werden aufgrund des Verkehrslärms stellenweise die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten.

Geringe Beeinträchtigungen ergeben sich für das (Lokal-)Klima (auch unter Berücksichtigung der Durchlüftung benachbarter Wohngebiete). Grundwasser und Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Die geplante Bebauung trägt teilweise zum Flächenverbrauch bei, stellt aber auch eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche dar.

## Grünordnungsplanung

Zur Planung wurde ein Freiflächenkonzept erstellt, das vor allem gestalterische Vorschläge im Bereich des zentralen Grünzugs, der „Promenade“ (Altwaterstraße im Abschnitt zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden) und für Stützmauern entwickelt. Mit Hilfe von grünordnerischen Festsetzungen werden diese Vorgaben verbindlich im Bebauungsplan verankert.

Auch zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte, zur Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen und zur Erfüllung der rechtlichen Vorgaben zum Waldabstand von Gebäuden wurden Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise für den Bebauungsplan erarbeitet. Diese sind:

## Maßnahmen im Plangebiet

- Vermeidung riegelartiger Bebauung quer zum Hang, um die Durchlüftung nicht zu beeinträchtigen
- Erhalt und Bepflanzung eines zentralen Grünzugs sowie eines Grünstreifens am nördlichen Gebietsrand (private Grünflächen)
- Erhalt von zwei besonders stattlichen Einzelbäumen an den denkmalgeschützten Gebäuden
- Höhenbegrenzung für die Neubauten um die Baudenkmäler
- passive Lärmschutzmaßnahmen für die Neubauten im Plangebiet
- Einschränkung des Zeitraums für Baumfällungen (außerhalb der Brutzeit der Vögel und des Aktivitätszeitraums der Fledermäuse), d.h. nicht von 1. März bis 31. Oktober. (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)
- Bei Gebäudeabriss und Umbauten Überprüfung durch einen Fledermaussachverständigen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)
- Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)
- Baumpflanzungen im Wohngebiet, in den Grünflächen sowie entlang der Verkehrsflächen
- Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen am geplanten Parkdeck
- Dachbegrünung
- Anbringen von Fledermauskästen an Bestandsgebäuden und in der Waldfläche (artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme)
- Schaffung und dauerhafte Pflege eines strukturreichen Offenland-Lebensraums im südöstlichen Teil des Plangebiets; Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Grauschnäpper, Star) in dieser Fläche oder der angrenzenden Waldfläche; Abfangen der Schlingnattern aus dem Baugebiet und Umsiedlung in diese Fläche (artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme)
- Höhenbegrenzung für Stützmauern bzw. Vorgaben zur versetzten Anordnung
- Begrenzung von Art und Höhe von Einfriedungen

*Artenschutz*

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die untersucht, ob durch die geplante Bebauung artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Da Neststandorte / Reviere mehrerer Vogelarten (Fitis, Grauschnäpper, Star, Grünspecht), potenzielle Fledermausquartiere und ein Lebensraum der Schlingnatter zerstört werden, müssen verschiedene Vermeidungsmaßnahmen beachtet und sogenannte CEF-Maßnahmen zum Ersatz der zerstörten Lebensräume durchgeführt werden. Diese sind in der oben stehenden Aufzählung enthalten und entsprechend gekennzeichnet.

*Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft*

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt das FFH-Schutzgebiet „Schwarzwald-Weststrand von Herbolzheim bis Hohberg“. Es wurde eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzgebiet durchgeführt. Wenn die Einschränkung des Zeitraums für Baumfällungen und die Vorgaben zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung berücksichtigt werden, sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets zu erwarten.

*Fazit*

Die Umsetzung der Planung ist mit Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt, der Bodenfunktionen, des Landschaftsbildes sowie des Menschen (Thema Lärm) verbunden. Um diese zu vermindern und um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, werden zahlreiche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

## Anhang 1: Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Plangebiet vom Schuttertal / Fuß des südlichen Gegenhangs



Bild 2: Blick über den südlichen Teil des Plangebiets auf das Bürklin-Schauenburg-Haus („Reichswaisenhaus“)



Bild 3: Bürklin-Schauenburg-Haus; rechts im Bild die zum Erhalt vorgeschlagene Roßkastanie.





*Bild 4: Blick über bestehende Grünflächen im Zentrum des Plangebiets nach Westen zum Thaeder-Haus*



*Bild 5: Thaeder-Haus; zum Erhalt vorgeschlagen werden nur einzelne Bäume / Gehölzgruppen seitlich des Gebäudes, um die Fassade freizustellen.*

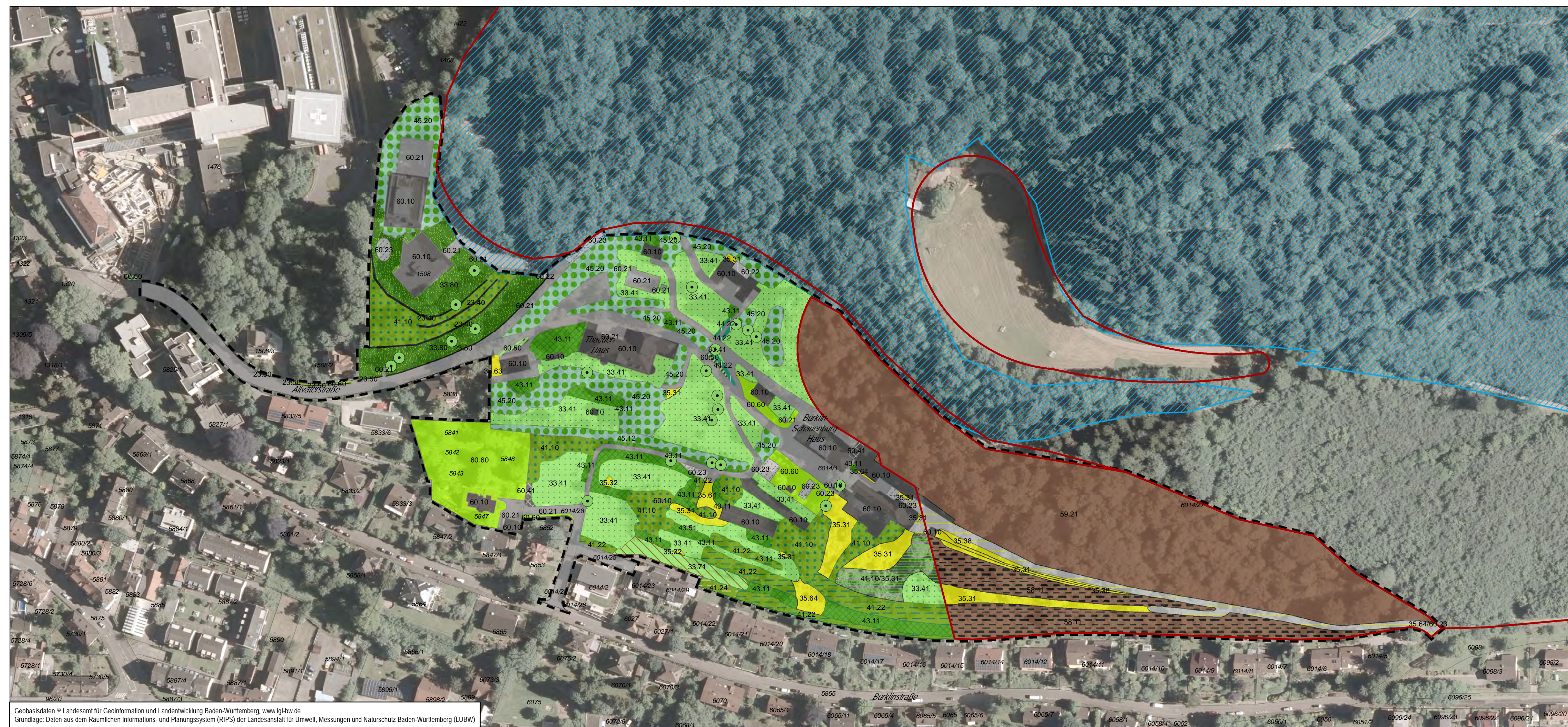


*Bild 6: Waldfläche nordöstlich des Bürklin-Schauenburg-Hauses (im Bereich der Fläche F1)*



*Bild 7: Sukzessionswald im südöstlichen Teil des Plangebiets (2017 zur Herstellung der Fläche für CEF-Maßnahmen bereits entfernt)*



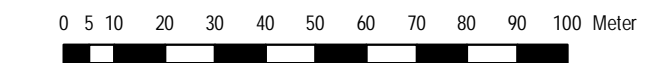


Stadt Lahr -Bebauungsplan "Altenberg 1. Änderung"  
Anhang 2 zum Umweltbeitrag: Bestandsplan (Biotoptypen)

Biotoptypen gem. LUBW-Schlüssel

- |   |  |
|---|--|
| 23.40 Trockenmauern (tw. maßstabsbedingt nicht dargestellt) | 43.11 Brombeer- Gestrüpp                               |
| 23.50 Betonstützmauern                                      | 43.51 Waldreben- Bestand                               |
| 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte                         | 44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten          |
| 33.71 Trittrassen   | 45.12 Baumreihe  |
| 33.80 Zierrasen   | 45.20 Baumgruppe                                       |
| 35.31 Brennessel- Bestand                                   | 58.11 Sukzessionswald aus langlebigen Bäumen           |
| 35.32 Goldruten-Bestand                                     | 59.21 Naturferner Laubmischwald                        |
| 35.38 Bestand des Drüßigen Springkrauts                     | 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche                  |
| 35.63 Ruderalveg. frischer bis feuchter Standorte           | 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz             |
| 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation              | 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz                   |
| 35.64/60.23 Mischtyp Ruderalveg./Weg mit Kies/Schotter      | 60.23 Weg/Platz mit wassergebund. Decke, Kies/Schotter |
| 41.10 Feldgehölz  | 60.24 Unbefestigter Weg oder Platz                     |
| 41.10/35.31 Mischtyp Feldgehölz/ Brennessel-Bestand         | 60.41 Lagerplatz                                       |
| 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte                         | 60.50 Kleine Grünfläche                                |
| 41.24 Hasel-Feldhecke                                       | 60.60 Garten   |
|   | Einzelbäume  |

- Geltungsbereich Bebauungsplan Altenberg, 1. Änderung
- Abgrenzung des Waldes
- FFH-Gebiet "Schwarzwald-Westrand v. Herbolzheim nach Hohberg"



**faktorgrün**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure

79100 Freiburg  
78628 Rottweil  
69115 Heidelberg  
70565 Stuttgart

Merzhauserstr. 110  
Eisenbahnstr. 26  
Franz-Knauff-Str. 2-4  
Schockenriedstr. 4

Tel 0761 - 707 647 0  
Tel 0741 - 1 57 05  
Tel 06221 - 985 41 0  
Tel 0711 - 48 999 48 0

freiburg@faktorgruen.de  
rottweil@faktorgruen.de  
heidelberg@faktorgruen.de  
stuttgart@faktorgruen.de  
www.faktorgruen.de

Auftraggeber Stadt Lahr / DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft mbH

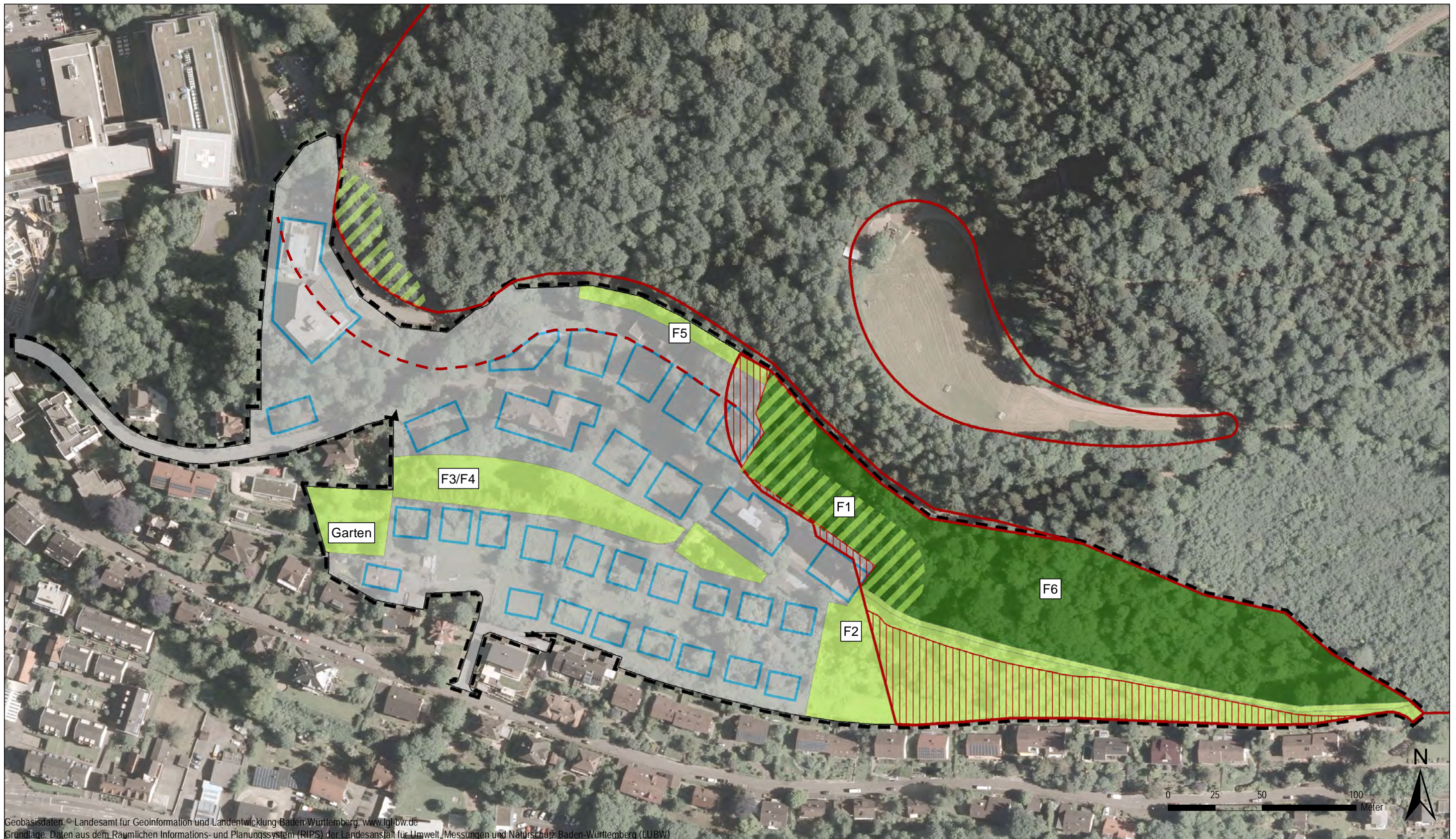
Projekt Bebauungsplan "Altenberg - 1. Änderung"

Planbezeichnung Anhang 2 zum Umweltbeitrag: Bestandsplan (Biotoptypen)





Projektnr. <b>Gop487</b>	Plannr.	Bearbeiter <b>Mi</b>
Maßstab <b>1:1.500</b>	Plangröße <b>297mm x 840mm</b>	Datum <b>02.05.2018</b> Stand <b>06.06.2018</b>

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)










### Waldabstand und Waldumwandlung

-  Abgrenzung des Waldes (Ausgangszustand)
-  Waldabstand (30 m um Stadtwald)
-  Niederwaldartige Bewirtschaftung zur Gewährleistung des Waldabstands (Maximale Fläche, Größe hängt von Ausnutzung der Baugrenzen ab)
-  Antrag auf Waldumwandlung erforderlich

### Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplans (nachrichtlich)

-  Private Grünflächen (inkl. CEF-Fläche F2)
-  Waldfläche
-  Baugebiete und Verkehrsflächen
-  Vorgesehene Baugrenzen
-  Geltungsbereich der 1. Änderung

**faktorgrün**

Partnerschaftsgesellschaft  
 Freiburg, Rottweil, Heidelberg, Stuttgart  
 Landschaftsarchitekten bdla  
 www.faktorgruen.de

Projekt Stadt Lahr: 1. Änderung Bebauungsplan Altenberg

Planbez. Anhang 3 zum Umweltbeitrag:  
 Waldumwandlung und -abstand

Maßstab 1:2.000	Bearbeiter Mi	Datum 02.05.2018 Stand 09.07.2018
-----------------	---------------	--------------------------------------



**1. Allgemeine Angaben**

1.1	Vorhaben	<i>Bebauungsplan „Altenberg“, 1. Änderung (Stadt Lahr)</i>	
1.2	Natura 2000-Gebiete <small>(bitte alle betroffenen Gebiete auflisten)</small>	Gebietsnummer(n) <i>7713341</i>	Gebietsname(n) <i>Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg</i>
1.3	Vorhabenträger	Adresse <i>Stadt Lahr Stadtplanungsamt Amtsleitung Sabine Fink Schillerstraße 23 77933 Lahr</i>	Telefon / Fax / E-Mail <i>Tel.: 07821/910-0680 Fax:07821/910-0682 E-Mail: sabine.fink@lahr.de</i>
1.4	Gemeinde	<i>Stadt Lahr</i>	
1.5	Genehmigungsbehörde <small>(sofern nicht § 34 Abs. 6 BNatSchG einschlägig)</small>	<i>Landratsamt Ortenaukreis</i>	
1.6	Naturschutzbehörde	<i>Landratsamt Ortenaukreis</i>	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	<p><i>Änderung des bestehenden Bebauungsplans und geplante Errichtung neuer Wohngebäude im Bereich der Altvaterstraße in Lahr. Das Bebauungsplangebiet grenzt an das ca. 142 ha große Teilgebiet Nr. 17 „Waldgebiet nördlich Lahr (Altvater)“ des FFH-Gebiets an bzw. überschneidet sich mit dem FFH-Gebiet geringfügig. Zusätzlich ist eine außerhalb des Plangebiets liegende, max. 1.400 qm große Waldfläche betroffen, die aufgrund der Vorschriften der LBO zum Waldabstand von Gebäuden niederwaldartig bewirtschaftet werden soll.</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> weitere Ausführungen: siehe Bebauungsplanentwurf, Umweltbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</p>	

**2. Zeichnerische und kartographische Darstellung**

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartenauszüge soweit dargestellt werden, dass dessen Dimensionierung und örtliche Lage eindeutig erkennbar ist. Für Zeichnung und Karte sind angemessene Maßstäbe zu wählen.

- 2.1  Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsunterlagen enthalten
- 2.2  Zeichnung / Handskizze als Anlage  kartographische Darstellung zur örtlichen Lage als Anlage

**3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Beauftragter):**

Anschrift *	Telefon *	Fax *
<i>faktorgruen Partnerschaftsgesellschaft mbB</i>	<i>0761-707647-13</i>	<i>0761-707647-50</i>
<i>Dipl. Geoökol. S. Miethaner, M. Sc. T. Helling</i>		
<i>Merzhauser Str. 110</i>	e-mail *	
<i>79100 Freiburg</i>	<i>miethaner@faktorgruen.de</i>	

\* sofern abweichend von Punkt 1.3

2.5./6.6.2018

Datum

Unterschrift

Eingangsstempel  
 Naturschutzbehörde  
(Beginn Monatsfrist gem.  
 § 34 Abs. 6 BNatSchG)

Erläuterungen zum Formblatt sind bei der Naturschutzbehörde erhältlich oder unter <http://natura2000-bw.de> → "Formblätter Natura 2000"

**4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit**

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

## 4.1 Liegt das Vorhaben

- in einem Natura 2000-Gebiet oder
- außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇒ weiter bei Ziffer 4.2

## 4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

- ja** ⇒ weiter bei Ziffer 5
- nein** ⇒ weiter bei Ziffer 4.3

4.3  Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇒ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der  
zuständigen Behörde

Fristablauf:

(1 Monat nach Ein-  
gang der Anzeige)**5. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten \*)**

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten **)	Lebensraumtyp oder Art bzw. deren Lebensraum kann grundsätzlich durch folgende Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden:	Vermerke der zuständigen Behörde
LRT 9110 Hainsimsen-Buchen-Wald	Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen im Überschneidungsbereich FFH-Gebiet / Bbauungsplangebiet Niederwaldartige Bewirtschaftung im Waldabstandsbereich um die Klinik	
1078 Spanische Flagge* 1083 Hirschkäfer	Flächeninanspruchnahme einer Lebensstätte (lt. MaP) für Verkehrsflächen im Überschneidungsbereich FFH-Gebiet / Bbauungsplangebiet Niederwaldartige Bewirtschaftung im Waldabstandsbereich um die Klinik	
1321 Wimperfledermaus 1323 Bechsteinfledermaus 1324 Großes Mausohr	Tötung von Individuen im Zuge der Bauarbeiten im Plangebiet, Beeinträchtigung von Quartieren im FFH-Gebiet durch Lichtimmissionen, Entwertung von Jagdhabitaten, Beeinträchtigung von Flugstraßen Niederwaldartige Bewirtschaftung im Waldabstandsbereich um die Klinik	

\*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.

Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

\*\*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

weitere Ausführungen: siehe Anlage

## 6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten *) **)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
<b>6.1</b>	<b>anlagebedingt</b>			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	LRT 9110 Spanische Flagge Hirschkäfer	Laut MaP-Karten ist der Überschneidungsbereich FFH-Gebiet / Bebauungsplangebiet (knapp 70 qm) dem LRT zuzuordnen. Tatsächlich handelt es sich gem. Bestandsvermessung bis auf ca. 5 qm (Böschung) um eine Forststraße.  Ein Flächenverlust des LRT 9110 findet demnach nicht statt.  Spanische Flagge: Verlust von (potenziellen, da im MaP nur Gebietsnachweis) Lebensstätten im Umfang von höchstens 5 qm (Böschung); liegt deutlich unter dem artspezifischen Orientierungswert für quantitativ- absoluten Flächenverlust (>= 160 qm) gem. Lambrecht & Trautner 2007, daher keine erhebliche Beeinträchtigung  Hirschkäfer: kein Verlust tatsächlich vorhandener Lebensstätten	
6.1.2	Flächenumwandlung	Wimperfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr	Im Bebauungsplangebiet wurden im Rahmen der Untersuchungen zur saP keine Wochenstuben, Paarungs- und Überwinterungsgesellschaften der Arten und keine essenziellen Nahrungshabitate festgestellt. Eine erhebliche (indirekte) Beeinträchtigung der Populationen durch Flächenverlust und -umwandlung im Bebauungsplangebiet ist somit nicht zu erwarten.	
6.1.3	Nutzungsänderung	LRT 9110 Spanische Flagge Hirschkäfer Wimperfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr	Durch die niederwaldartige Bewirtschaftung im Waldabstandsbereich um die Klinik entfallen größere Bäume bzw. werden dort dauerhaft die Baumhöhen begrenzt. Im ungünstigsten Fall wäre dies als Flächenverlust sowohl für den LRT 9110 als auch für die Lebensstätten der genannten Arten zu werten (faktisch entsteht ein gestufter Waldrand, der weiter als Teil der großflächigen LRT bzw. Lebensstätten betrachtet werden kann).  Die maximal betroffenen Teilflächen liegen unter den maßgeblichen Orientierungswerten für quantitativ- absoluten Flächenverlust gem. Lambrecht & Trautner 2007 (s. Anlage).	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-	
6.1.6				
<b>6.2</b>	<b>betriebsbedingt</b>			

6.2.1	stoffliche Emissionen		
6.2.2	akustische Veränderungen		
6.2.3	optische Wirkungen	Wimperfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr	Beeinträchtigung von Quartieren und Jagdhabitaten durch Lichtimmissionen in das FFH-Gebiet: Durch einen 10 m breiten Gehölzstreifen (Fläche F5) besteht ein ausreichender Puffer zu den geplanten Wohngebäuden; für die Straßenbeleuchtung am nördlichen Gebietsrand wird im Bebauungsplan eine Vorgabe zu fledermausfreundlicher Beleuchtung festgesetzt; damit sind erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	Wimperfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr	Bei den Detektorkontrollen im Rahmen der saP konnten keine Leitstrukturen oder Flugstraßen von Fledermäusen am Rand des FFH-Gebiets oder im Bebauungsplangebiet festgestellt werden. Daher ist eine durch Lichtimmission oder andere projektgedingte Wirkprozesse bedingte Zerschneidungswirkung ausgeschlossen.
6.2.8			
<b>6.3</b>	<b>baubedingt</b>		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)		
6.3.2	Emissionen		
6.3.3	akustische Wirkungen		
6.3.4	Tötung von Einzeltieren	Wimperfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr	Zur Tötung von Einzeltieren könnte es bei Fällung von Quartierbäumen im Waldabstandsbereich um die Klinik kommen. Dies kann durch zeitliche Beschränkung der Baumfällungen auf das Winterhalbjahr vermieden werden. Geeignete Quartierbäume sind allerdings augenscheinlich nicht vorhanden.
6.3.5	Fällung von Brutbäumen	Hirschkäfer	Brutbäume sind im Waldabstandsbereich um die Klinik nicht vorhanden; weder weisen die Bäume ein entsprechendes Alter bzw. Stärke auf, noch sind erkennbare Totholzanteile oder Morschungen, insb. am Stammfuß, vorhanden. (Begehung am 19.7.17)

\*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.  
 Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

\*\*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

## 7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

ja       weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betreffener Lebensraumtyp oder Art	mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

## 8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

weitere Ausführungen: siehe Anlage

## 9. Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde

- Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Begründung:

- Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. **Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.**

Begründung:

Bearbeiter Naturschutzbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Erfassung in Natura 2000 Eingriffsdatenbank durch:	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

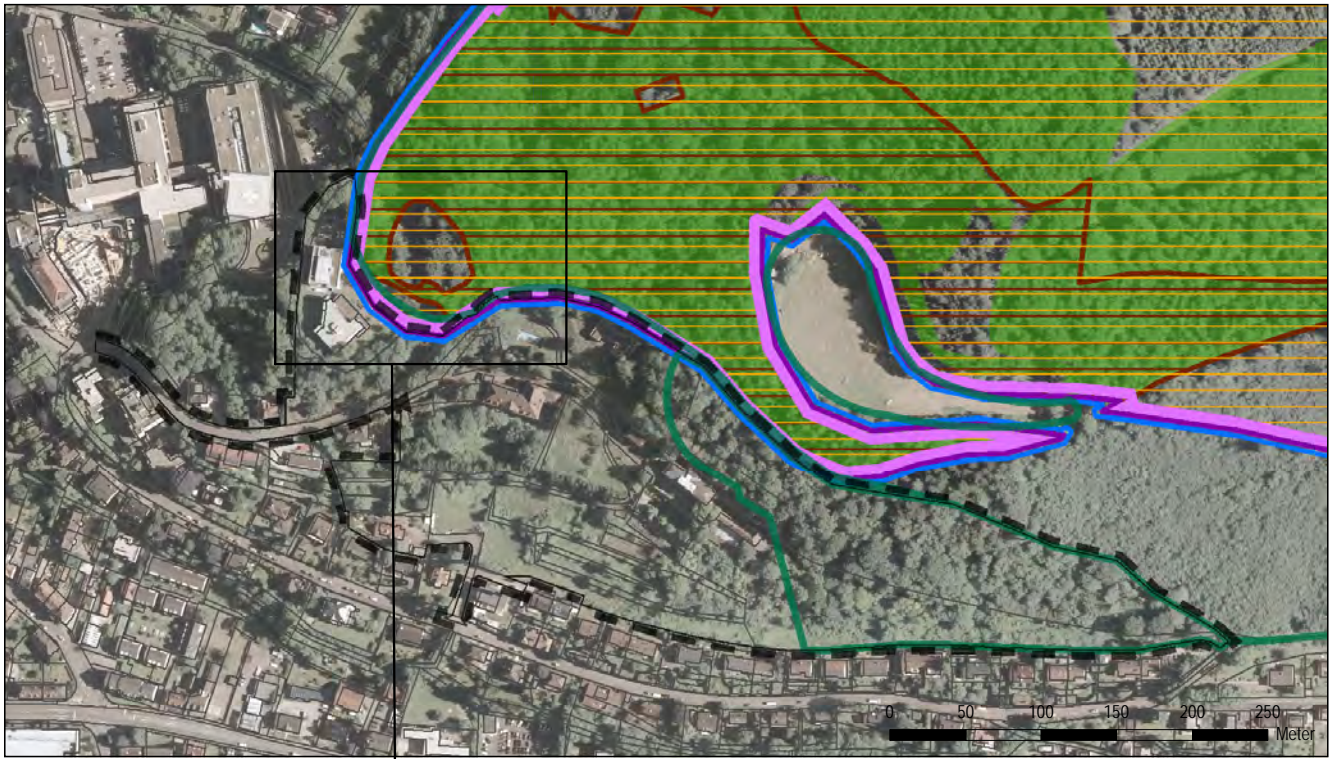
Bearbeiter Genehmigungsbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
--	-------	-------------	-------------



**Stadt Lahr**  
**Bebauungsplan „Altenberg“, 1. Änderung**  
**Vorprüfung zur Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet Nr. 7713-341 „Schwarzwald-Weststrand**  
**von Herbolzheim bis Hohberg“ – Anlage**

<b>Im FFH-Gebiet geschützter Lebensraumtyp (LRT) / geschützte Art</b>	<b>Betroffene Teilfläche min.</b> (Waldabstand zum Bestandsgebäude der Klinik)	<b>Betroffene Teilfläche max.</b> (Waldabstand zum Baufenster der Klinik)	<b>Maßgeblicher Orientierungswert</b> (Lambrecht & Trautner 2007)
LRT 9110 Hainsimsen-Buchenwald	105 qm	1.140 qm	2.500 qm
1083 Hirschkäfer	105 qm	1.140 qm	6.400 qm
1078 Spanische Flagge*	280 qm	1.400 qm	1.600 qm
1321 Wimperfledermaus 1323 Bechsteinfledermaus 1324 Großes Mausohr	280 qm	1.400 qm	min. 1.600 qm

Es wurden jeweils nur die innerhalb der mit der Unteren Forstbehörde vor Ort festgelegten Waldgrenze liegenden Flächen berücksichtigt, da die außerhalb der Waldgrenze liegenden Bereiche des FFH-Gebiets offensichtlich nicht den LRT bzw. den Lebensstätten zuzurechnen sind (befestigte Verkehrsflächen).



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)



- Im Bebauungsplan vorgesehene Baugrenze
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Mit der Unteren Forstbehörde festgelegte Waldgrenze
- LRT und Lebensstätten im FFH-Gebiet (MaP 2015)
- Bechstein-, Wimperfledermaus, Gr. Mausohr
- Hirschkäfer
- Spanische Flagge\*
- LRT 9110 Hainsimsen-Buchenwald
- Grenze FFH-Gebiet

**faktorgrün**

79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0  
 78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05  
 69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410  
 70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
 Landschaftsarchitekten bdla  
 Beratende Ingenieure

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

Projekt Stadt Lahr: Bebauungsplan "Altenberg", 1. Änderung

Planbez. Vorprüfung zur Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet  
 Nr. 7713341 Schwarzwaldwestrand Herbolzheim - Hohberg

Maßstab	1:5.000 1:1.000	Bearbeiter	Mi	Datum	02.05.2018 Stand 06.06.2018
---------	-----------------	------------	----	-------	--------------------------------