

12. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr Kippenheim

SPORT-KITA, Stadtteil Sulz

Begründung

A BEGRÜNDUNG

Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale und sportliche Zwecke (Fläche ca. 0,76 ha). Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Das zu ändernde Gebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Stadt Lahr, teilweise auf Gemarkung Lahr und teilweise auf Gemarkung Sulz im Bereich der Sportstätten in den „Unteren Dammen“. Für diesen Bereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dar. Anlass für die Flächenänderung ist die Entwicklung einer Kindertagesstätte mit Sportprofil (Sport-Kita), im südlichen Sportzentrum der Stadt gelegen. Mit der fünfgruppigen Sport-Kita soll dem großen Betreuungsplatzmangel bei Kindertagesstätten begegnet werden. Darüber hinaus sind im geplanten Gebäude Vereinsräume für zwei Sportvereine vorgesehen, deren Sportflächen unmittelbar an die Sport-Kita angrenzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SPORT-KITA und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Sport-Kita geschaffen werden.

B. STÄDTEBAULICHE DATEN

	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Grünfläche Sportanlage	0,76 ha	---
Gemeinbedarfsfläche (soziale + sportliche Zwecke)	---	0,76 ha
Summe	0,76 ha	0.76 ha

C. UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans SPORT-KITA wurde für die Änderungsfläche eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, der als Teil der Begründung in der Anlage beigefügt ist.

Der Umweltbericht des Ingenieurbüros GalaPlan Decker, Todtnauberg vom 26.09.2024 kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

1.1 Artenschutz

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

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

Käfer

Bis auf den Hirschkäfer, den Eichen-Buntkäfer und den Südlichen Wacholder-Prachtkäfer können die streng geschützten Käferarten im Untersuchungsgebiet verbreitungsbedingt ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des Eichen-Buntkäfers sowie des Südlichen Wacholder-Prachtkäfers wird habitatbedingt bzw. aufgrund mangelnder Hinweise auf ein Vorkommen derzeit ausgeschlossen.

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

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

Reptilien

Bei den Reptilienkartierungen konnten zahlreiche Mauer- und Zauneidechsen in allen Entwicklungsstadien im gesamten Plangebiet und direkt angrenzend nachgewiesen werden. Für besonders geschützte Reptilien ergaben sich keine Nachweise. Zudem ergaben sich im Umfeld des Plangebiets entlang des Sulzbachs und angrenzend an die Tennisplätze und Grün- und Gehölzflächen weitere Nachweise von Zaun- und Mauereidechsen in allen Entwicklungsstadien.

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

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust von ca. 4.343 m² hochwertiger Strukturen mit Eignung als Ganzjahreslebensraum (Böschungen, Gebüsch und Gartenstrukturen mit Gehölzen, Rohbodenflächen und Stein- und Holzhaufen). Daher sind neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auch vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen, die neben den Eidechsen aus dem Eingriffsbereich auch den angrenzend vorkommenden Tieren weiterhin ausreichend Ganzjahreslebensräume bereitstellen werden.

Vögel

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

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

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

Fledermäuse

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

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

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

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

1.2 Schutzgebiete

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

Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6)

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

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

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

1.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

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

12. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr
Kippenheim SPORT-KITA
Begründung

Bestandsbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Externe Ausgleichsflächen (Reptilien)

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

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

Quelle: Umweltbericht, galaplan decker (Stand 26.09.2024)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs Schutzgut Boden

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

Quelle: Umweltbericht, galaplan decker (Stand 26.09.2024)

Kompensation

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

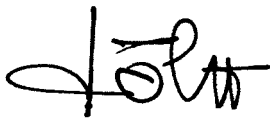
Hierdurch ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe möglich. Das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen beim Schutzgut Tiere/Pflanzen mitausgeglichen.

12. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr
Kippenheim SPORT-KITA
Begründung

Bewertung Planung

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

Quelle: Umweltbericht, galaplan decker (Stand 26.09.2024)



Dipl.- Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter