IBA Institut für Biotopverbund und Artenschutz

UMWELTBEITRAG

Bebauungsplan „Marchstraße“, 2. BPLÄ

Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, Planungsalternativen, Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Bearbeitung: Felix Treiber

Stand: 22.03.2025

Auftraggeber: Feuerstein Hammer Pfeiffer I Architekten

IBA Umweltplanung | Institut für Biotopverbund und Artenschutz
Im Westengarten 12
D - 79241 Ihringen

Telefon: 0162 8918413
E-Mail: info@iba-umweltplanung.de
Website: www.iba-umweltplanung.de

Inhalt

1 Vorhaben 3
2 Rechtliche Vorgaben 5
3 Schutzgebiete 6
4 Bestandsanalyse 6
4.1 Boden und Wasser 6
4.2 Fläche 6
4.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 6
4.3.1 Methodik 6
4.3.2 Ergebnisse 6
4.4 Landschaftsbild 9
4.5 Mensch 9
4.5.1 Erholung & Lärmbelastung 9
4.6 Klima und Luft 9
4.7 Kultur- und Sachgüter 9
5 Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung 9
5.1 Boden und Wasser 9
5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 9
5.3 Landschaftsbild 9
5.4 Mensch 9
5.4.1 Erholung 10
5.4.2 Lärmbelastung 10
5.5 Klima und Luft 10
5.6 Kultur- und Sachgüter 10
6 Prognose bei Nichtdurchführung / Nullvariante 10
7 Zusammenfassung und Festsetzungen 10
8 Literaturverzeichnis 11
Anlage: Pflanzliste 12

IBA Umweltplanung | Institut für Biotopverbund und Artenschutz
Im Westengarten 12
D - 79241 Ihringen

Telefon: 0162 8918413
E-Mail: info@iba-umweltplanung.de
Website: www.iba-umweltplanung.de

1 Vorhaben

Im Bereich Neuershauser Straße / Marchstraße soll auf dem Flurstück 6815/3 eine Nachverdichtung durch ein neues Gebäude erfolgen. Hierzu wurde im Jahr 2005 im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Marchstraße“ das östliche und westliche Baufenster zusammengelegt, um den bestehenden Lagerschuppen in Teilen zu erhalten. Die geplante Nachverdichtung durch 3 zusätzliche Wohnungen wurde jedoch nicht umgesetzt.

Inzwischen wurde vom Bauherrn ein Konzept vorgelegt, das durch Abriss des Lagerschuppens einen Neubau mit 6 Wohneinheiten ermöglicht. Das geplante dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Satteldach fügt sich als Einzelbaukörper gut in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen der 1. Änderung und kann unter anderem deshalb auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde möchte die Maßnahme der Innenentwicklung unterstützen und mit der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Genehmigungsgrundlage für das geplante Vorha-ben schaffen. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum
- Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich durch Innenent-wicklung
- Ökonomische Erschließung durch Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt für die Innentwicklungsmaßnahme (Flst. Nr. 6815/3) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

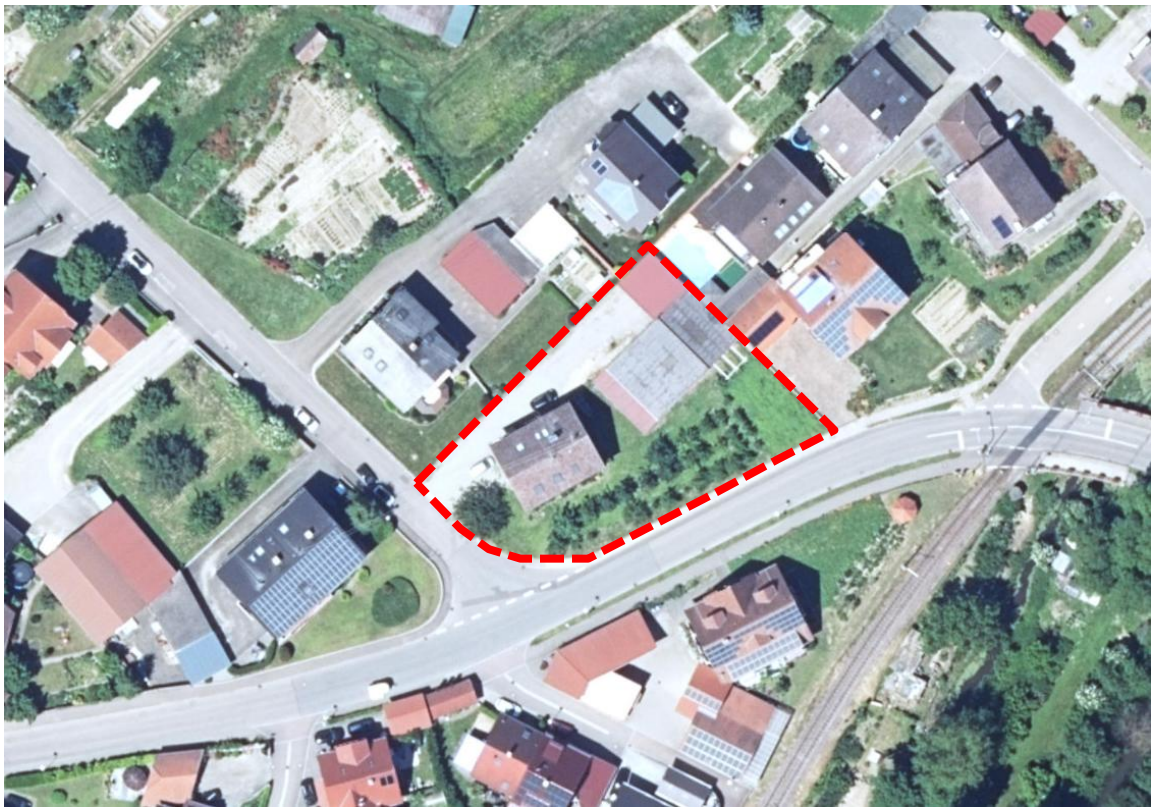

Abb. 1: Geltungsbereich 2. BPLÄ „Marchstraße“ (FSP Stadtplanung)

2 Rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Satz 7 zu berücksichtigen, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dem wird durch den vorliegenden Umweltbeitrag nachgekommen.

Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. § 13 a BauGB kann nur Anwendung finden, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen sowie bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 des BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ein Ausgleich entfällt auf Grundlage von § 13 a Absatz 2 Satz 4 für alle auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans erwartbaren Eingriffe. Diese gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Artenschutz ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten. Entsprechend § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

3 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope (UDO, 2025).

4 Bestandsanalyse

4.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Hangfußlagen des Kaiserstuhls (Schwemmlöß). In der Bodenkarte 1:50 000 (BK50) wird der Bereich als Kalkreiches Gley-Kolluvium und Kolluvium-Gley aus holozänen Abschwemmmassen gekennzeichnet. Der Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ wird im Plangebiet keine hohe oder sehr hohe Bewertung zugesprochen. Die Bodenfunktionen

„natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ werden jeweils mit „hoch“ (3.0) eingestuft (LGRB, 2021).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“ (LGRB, 2021). Im Bereich des Plangebiets ist daher von einer ergiebigen Grundwasserführung auszugehen.

4.2 Fläche

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Die Fläche wird erst im Anschluss im Flächennutzungsplan von der gemischten Baufläche hin zur Wohnbaufläche berichtigt.

4.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.3.1 Methodik

Das Plangebiet wurde am 25.06.2024 sowie am 22.03.2025 bei gutem Wetter (Sonnenschein, Temperaturen über 20 Grad, windstill) begutachtet. Hierbei wurde das Plangebiet auf geschützte Tier- und Pflanzenarten kontrolliert und eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung vorgenommen. Im Fokus standen hierbei insbesondere Reptilien, Holzkäfer, Fledermäuse und Vogelnester.

4.3.2 Ergebnisse

Das Plangebiet weist geringwertige Biotoptypen bestehend aus wenigen Intensivobstbäumen, und einem Schuppen in Leichtbauweise.

Reptilien, Vogelnester, Fledermäuse und weitere geschützte Tierarten bzw. deren Lebensstätten konnten im Plangebiet nicht gefunden werden. Trotz sehr geeigneter Witterung für die Reptilienarten wurden keine Eidechsen beobachtet. Aktiv besetzte oder alte Vogelnester konnten nicht gefunden werden. Der Schuppen eignet sich für Fledermäuse lediglich als Tagesquartier hinter Gerätschaften, Hinweise konnten nicht festgestellt werden. Das Blechdach ist ohne Verschalung gebaut, es sind keine

Möglichkeiten für Wochenstuben oder Überwinterung gegeben

Das Plangebiet weist keine hochwertigen Lebensraumstrukturen für geschützte Arten auf. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der intensiven Nutzung ist keine Besiedlung durch störungssensible Arten zu erwarten.

Abb. 2: Blick auf den Schuppen und das Wohnhaus nebenan.

Abb. 3: verbautes Blechdach.

Abb. 3: Intensivobst-Bestand.

4.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wohnbebauung, das Landschaftsbild wird durch die Wohnbebauung geprägt.

4.5 Mensch

4.5.1 Erholung & Lärmbelastung

Das Gelände befindet sich in einem Privatgarten. Daher ist hier nicht von einer Erholungseignung für die Allgemeinheit auszugehen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine vor Lärmbelastung zu schützende Wohnbebauung. Durch die vorhandene Bebauung ist gleichzeitig eine für Wohnbebauung übliche Geräuschentwicklung gegeben.

4.6 Klima und Luft

Das Plangebiet weist laut der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) erhöhte Luftbelastungsrisiken auf.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 10°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 540 bis 720 mm/Jahr (Klimaatlas Oberrhein Mitte-Süd, 1995).

4.7 Kultur- und Sachgüter

Aussagen zu Kultur- und Sachgütern im Plangebiet liegen aktuell nicht vor.

5 Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits zu einem hohen Anteil durch einen Schuppen versiegelt. Die unbebaute Fläche des Plangebietes ist anthropogen vorgeprägt mit geringwertigen Bodenfunktionen. Eine Verschlechterung des Zustands der Fläche auf das Schutzgut Boden und Wasser tritt daher nur geringfügig ein.

5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs, der bestehenden Bebauung sowie der Lage im Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Tier- und Pflanzenpopulationen anzunehmen.

5.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt und vorbelastet. Das Landschaftsbild wird durch die Ziele des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

5.4 Mensch

5.4.1 Erholung

Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4.2 Lärmbelastung

Während der Bauphase kann es vorübergehend verstärkt zu Lärm- und Schadstoffemissionen (z.B. Staub) kommen, die sich jedoch im gesetzlich vorgegebenen Rahmen bewegen werden.

5.5 Klima und Luft

Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.6 Kultur- und Sachgüter

Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Prognose bei Nichtdurchführung / Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die unbebauten Bereiche des Plangebiets weiterhin als Garten sowie die bebauten Bereiche im bestehenden Umfang genutzt werden.

7 Zusammenfassung und Festsetzungen

Im Bereich Neuershauser Straße / Marchstraße soll auf dem Flurstück 6815/3 eine Nachverdichtung durch ein neues Gebäude erfolgen. Hierzu wurde im Jahr 2005 im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Marchstraße“ das östliche und westliche Baufenster zusammengelegt, um den bestehenden Lagerschuppen in Teilen zu erhalten. Die geplante Nachverdichtung durch 3 zusätzliche Wohnungen wurde jedoch nicht umgesetzt.

Inzwischen wurde vom Bauherrn ein Konzept vorgelegt, das durch Abriss des Lagerschuppens einen Neubau mit 6 Wohneinheiten ermöglicht. Das geplante dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Satteldach fügt sich als Einzelbaukörper gut in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen der 1. Änderung und kann unter anderem deshalb auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt für die Innentwicklungsmaßnahme (Flst. Nr. 6815/3) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Biotoptypen auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten kann ausgeschlossen werden. Es befinden sich keine Vogelbrutplätze und Reptilienhabitate im Plangebiet. Weitere artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet bestehen nicht.

Folgende Festsetzungen können vor Ort eine Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Auswirkungen durch die Bebauung erzielen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflusswert von 0,5 nicht überschreiten.
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Je Wohngebäude, das neu errichtet wird, sind mindestens 3 einheimische Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Artenschutz

- Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten:
    - Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm zu verwenden.
    - Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten.
    - Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig.

8 Literaturverzeichnis

KLIMAATLAS OBERRHEIN MITTE-SÜD. (1995). REKLIP.

LGRB. (2023). *Daten- und Kartendienst der LUBW.* Regierungspräsidium Freiburg.

LUBW. (2010). *Ökokonto-Verordnung – ÖKVO.*

REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN. (2006). *Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO).*

UDO. (2023). *Daten- und Kartendienst der LUBW.*

Anlage: Pflanzliste

Die Bäume aus Pflanzliste 1 und 3 sind als Hochstamm (Kronenansatz mindestens 1,60 Meter) zu pflanzen.

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

Feldahorn	*Acer campestre*	Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Speierling	*Sorbus domestica*	Hainbuche	*Carpinus betulus*
Mehlbeere	*Sorbus aria*	Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*	Traubeneiche	*Quercus petraea*
Speierling	*Sorbus domestica*		

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hundsrose	*Rosa canina*
Eingriffl. Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffl. Weißdorn	*Crateagus laevigata*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*

Pflanzliste 3: Regionale Obstbäume

<u>Wirtschafts- und Mostäpfel – Ältere Hauptsorten</u>

Jakob Fischer	Brauner Matapfel
Boskoop	Gehrers Rambour
Joseph Musch	Bittenfelder
Goldpamäne	Maunzenapfel
Hauxapfel	Brettacher
Börtlinger Weinapfel	Grüner Gulderling
Lanes Prinz Albert	Linsenhofener Renette
Kaiser Wilhelm	Schafnase
Klara-Apfel	St. Pauler Weinapfel
Rheinischer Winterrambour	Sauergrauech
Rheinischer Bohnapfel	Rheinischer Krummstiel
Roter Bellefleur	Sonnenwirtsapfel
Rote Sternrenette	Thurgauer Weinapfel
Antonowka	Welschisner

<u>Südbadische Lokalsorten:</u>

Kohlenbacher
Aujäger
Christkindler
Freiburger Renette
Himbeerapfel
Martinskracher
Maicher
Wachsrenette
Erdbeerapfel

Wirtschafts- / Mostbirnen

Bayerische Weinbirne
Boscs Flaschenbirne
Schweizer Wasserbirne
Pastorenbirne
Großer Katzenkopf
Gelbmöstler
Bestebirne
Gellerts Butterbirne
Wilde Eierbirne
Luxemburger Mostbirne
Bartholomäusbirne
Kirchensaller Mostbirne
Grüne Jagdbirne
Böhmische Birne

Südbadische Lokalsorten

Fäßlebirne
Späte Muskateller
Würgelbirne
Pratteler Hasenbirne

Brennkirschen

Benjaminler
Dollenseppler
Rotstieler
Schwarzer Schüttler
Schwarze Königin (Herkunft: Kaiserstuhl)
Didi
Sauerhäner
Stettemer
Wölflisteiner

Sauerkirschen

Morellenfeuer
Schattenmorelle
Ämli
Schwäbische Weinweichsel
Leitzkauer
Preßsauerkirsche

Brennpflaumen

Deutsche Hauszwetschge
Große Grüne Reneklode
Kandeler Zuckerzwetsche
Wangenheims Frühzwetsche
Haferpflaume
Zibarten ("Zibärtle")
Schöne von Löwen
Wagenstadter Schnapspflaume
Löhrpflaume
Nancy Mirabelle
Bühler Zwetsche

Quitten

Portugiesische Birnenquitte
Lescovac "Riesenquitte"
Champion