Lörrach

Bebauungsplan

„Schöpflin-Areal, 1. Änderung“

Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Fassung: Offenlage

ö:konzept GmbH
Heinrich-von-Stephan-Str. 5c
79100 Freiburg
+49 761 89647 10
info@oekonzept-freiburg.de

ö:konzept
Consulting für
Wald und Offenland

Auftraggeber	Stadt Lörrach Fachbereich Stadtplanung Luisenstraße 16 79539 Lörrach
Auftragnehmer	ö:konzept GmbH Heinrich-von-Stephan-Str. 5c 79100 Freiburg
Bearbeiter*in	Marie Maier
Titelbild	Blick auf das Schöpflin-Areal in Lörrach Brombach (Foto: Maier 2024)
Fassung	Offenlage
Stand	Freiburg, 27.04.2026

Inhalt

Einleitung 5

1 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung 7

1.1 Rechtliche Grundlagen 7

1.2 Geschützte Gebiete 8

2 Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften 10

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange 11

3.1 Wirkfaktoren des Vorhabens 11

3.2 Umweltbelang Pflanzen und Biotope 11

3.3 Umweltbelang Tiere 12

4.3.1 Vögel 12

4.3.2 Fledermäuse 13

4.3.3 Reptilien 14

3.4 Umweltbelang Fläche 15

3.5 Umweltbelang Boden einschließlich Grundwasser 16

3.6 Umweltbelang Wasser 17

3.7 Umweltbelang Klima 18

3.8 Umweltbelang Luft 19

3.9 Umweltbelang Landschaft 19

3.10 Umweltbelang Mensch und seine Gesundheit 20

3.11 Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter 22

3.12 Umweltbelang Wechselwirkungen 22

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

5 Quellen 24

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5

Tabellen

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung im Verfahren. 7

Tabelle 2: Bodenfunktion des Siedlungsbodens 1:50.000 (GeoLa BK 50) 16

Einleitung

Anlass

Der bestehende Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“ in Lörrach-Brombach soll geändert werden.

Ein Teil des Plangebiets an der Franz-Ehret-Straße in Lörrach-Brombach wurde 2014 von der Schöpflin-Stiftung erworben. Im Rahmen eines ersten Ideen- und Realisierungswettbewerbs wurden die Grundlagen für den Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“ entwickelt, welcher am 02.03.2018 in Kraft getreten ist. Realisiert wurde von dem im Bebauungsplan vorgesehenen Quartier nur eine Sporthalle. Für das restliche Gebiet wurde die Projektumsetzung 2016 gestoppt und eine Neuorientierung eingeleitet. In einem Planungsprozess bei dem sowohl die Bürger beteiligt, als auch die Belange der Stadt Lörrach berücksichtigt wurden, wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches für die Fläche ein Quartier mit vielfältigen Nutzungen vorsieht. Um das neue Konzept realisieren zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Abbildung 1 dargestellt.

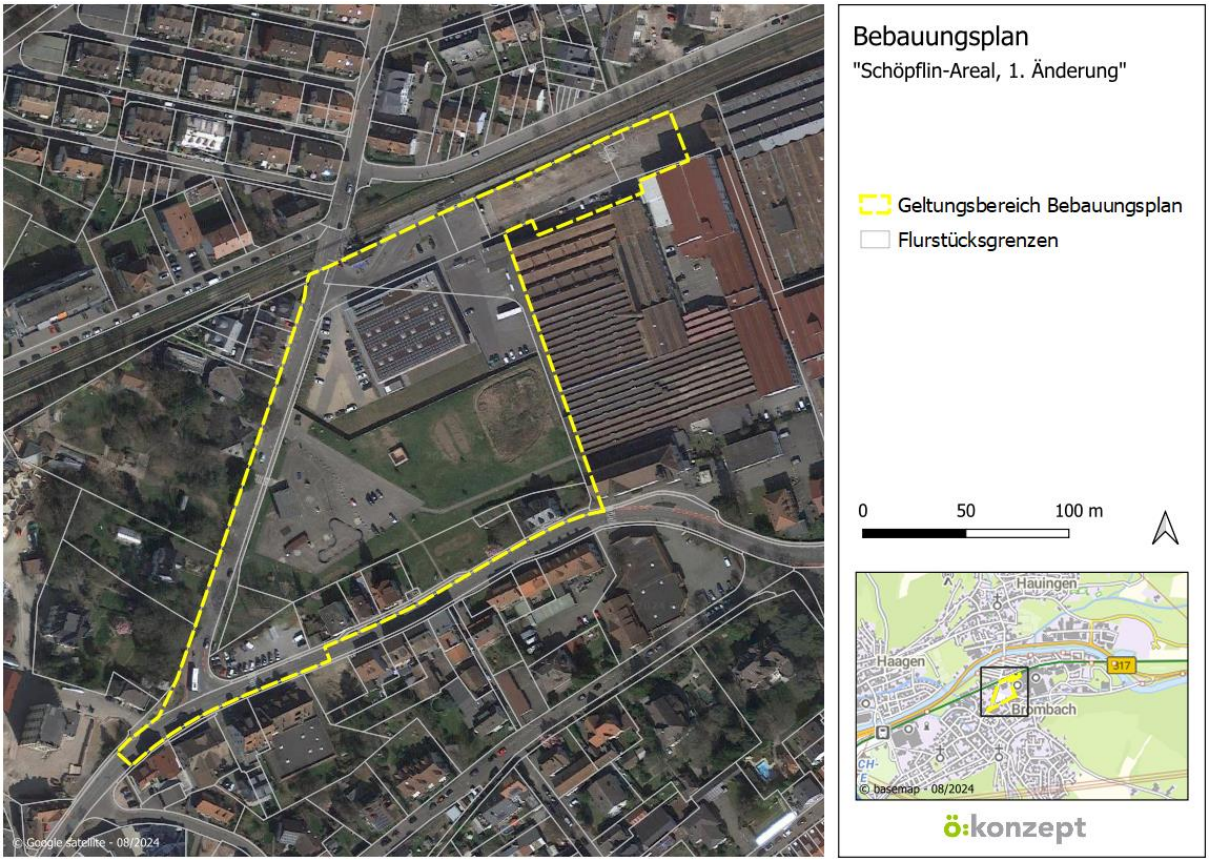

Abbildung 1: Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Inhalt

Im vorliegenden Fachbeitrag werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet.

Dazu geht der Bericht zunächst auf die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen ein (Kap. 1) und stellt die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans dar (Kap. 2). Kap. 3 geht auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange im Einzelnen ein und bewertet die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umweltbelange. Ebenso werden externe Wirkungen auf das Vorhaben selber begutachtet. Der Bericht endet mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung (Kap. 4) und der Darstellung verwendeter Quellen (Kap. 5).

1 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Unabhängig hiervon gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind ohnehin als im Sinne des § 1a Abs, 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt werden. In der nachfolgenden Übersicht werden die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen genannt, die für das Planvorhaben einschlägig sind und es wird dargestellt, wie die Vorgaben im Planvorhaben berücksichtigt werden.

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung im Verfahren.

Gesetzesstelle	Inhalt	Berücksichtigung im Bebauungsplan
§ 1 (5) BauGB	Eine nachhaltige Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringen; Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung; Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen; Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	Die Grundsätze werden im BPlan aufgegriffen und berücksichtigt.
§ 1 (6) BauGB	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt - Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit - Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern - Nutzung erneuerbare Energien, sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie - Bestmögliche Luftqualität	Die Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Bestandteile werden im Fachbeitrag dargestellt und bewertet.

§ 1a (2) BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	Der Grundsatz wird berücksichtigt. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innen-entwicklung.
§ 1 Bundesboden-schutzgesetz (BBodSchG)	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	Die Bodenversiegelung wird auf das Minimum begrenzt.
§ 55 (2) Wasser-haushaltsgesetz (WHG)	Ortsnahe Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers	Die Regenrückhaltung soll auf privatem Grundstück durch Dachbegrünung und Retentionsflächen gesche-hen. Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trenn-system vorgesehen.
§§ 57-61 WHG	Aufbereitung und Einleitung von Abwässern	Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutz-wasserkanal eingeleitet.
§§ 72 - 78 WHG	Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete, Verbot von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten	Der Hochwasserschutz wird im BPlan berücksichtigt. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Überflutungs-flächen gemäß Hochwassergefahrenkarte
§ 1 (1) Bundes-naturschutzgesetz (BNatSchG)	Die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern	Die Leistungs- und Funktions-fähigkeit des Naturhaushalts wird im Hinblick auf die Schutzgüter dargestellt.
§ 44 BNatSchG	Zugriffsverbote besonderer und strenger Artenschutz	Die Betroffenheit von Arten, die dem § 44 Abs. 5 BNatSchG unterliegen wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Die Ergebnisse fließen in den Fachbeitrag mit ein.
§ 30 BNatSchG/ § 32 NatSchG/ § 32 Landes-waldgesetz (LWaldG)	Schutz gesetzlich geschützter Biotope	Es sind keine gesetzlich ge-schützten Biotope betroffen.

1.2 Geschützte Gebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzkulisse des Naturparks „Südschwarzwald“ (Nr. 6). Ansonsten liegen keine geschützten Flächen im Eingriffsbereich. Folgende Schutzgebiete befinden sich im weiteren Umfeld der Planung.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Landschaftsschutzgebiet „Schloss Rötteln und Umgebung“ (Nr. 3.36.008) erstreckt sich westlich von Lörrach in ca. 1,8 km Entfernung zum Eingriffsbereich.

Natura 2000	Das FFH-Gebiet *Dinkelberg und Röttler Wald* (Schutzgebiets-Nr. 8312311) liegt rund 500 m südlich der Planfläche. Westlich der Fläche, im Abstand von ca. 3,5 km, befindet sich das Vogelschutzgebiet *Tüllinger Berg und Gleusen,* Schutzgebiets-Nr. 8311441.
Naturschutzgebiet	Das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Rümminger Moos*, Schutzgebiets-Nr. 3.011, liegt ca. 3,0 km westlich des Plangebiets.
Geschützte Biotope	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Wald- oder Offenlandbiotope nach § 30 BNatSchG ausgewiesen. Ca. 230 m nördlich der Planfläche befindet sich das Offenlandbiotop „Feldhecken und Magerrasen an der Wiese 'Entenbad'“ (Nr. 183123360045).
Biotopverbund	Der Geltungsbereich ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbunds (s. Daten- und Kartendienst der LUBW).
Wildtierkorridor	Östlich von Brombach, ca. 1,5 km von der Fläche entfernt verläuft der Wildtierkorridor „Röttler Wald / Kandern (Hochschwarzwald) – Teufelsloch / Schwörstadt (Dinkelberg)“, der von internationaler Bedeutung ist.

2 Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Ziele

Das Gebiet soll in erster Linie ein lebendiges Quartier der Gemeinschaft mit vielfältigen Nutzungen und einem öffentlichen Charakter sein. Im Erdgeschoss soll eine Vielzahl öffentlicher Nutzungen und in den Obergeschossen die Unterbringung von Wohnnutzung ermöglicht werden. Eine ausführliche Darstellung der Gesamtkonzeption erfolgt in Kapitel 5 der Begründung zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften.

Lage

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Lörrach zentral im Stadtteil Brombach. Die Fläche liegt südlich der Bahnlinie zwischen Franz-Ehret-Straße und Schopfheimer Straße (vgl. Abbildung 1). Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, bestehen nicht.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3,1 ha.

Folgende Flächenbilanz ergibt sich aus den Vorgaben des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Urbanes Gebiet: 17.273 m² (GRZ 0,8 für MU 1 und 0,6 für MU 2-8)

Verkehrsflächen: 7.976 m²
Bahnanlage: 1.143 m²
Private Grünfläche: 4.692 m²

Nutzungs- und Bebauungskonzept

Im Nutzungskonzept sind insgesamt sieben Gebäude vorgesehen, die sich um einen zentralen Platz anordnen. Eine Besonderheit des Quartiers soll die Nutzungsmischung sein, um kürzere Wege zwischen Arbeit und Wohnen zu ermöglichen. Zudem sollen Wohnen, gewerbliche, kulturelle, künstlerische und soziale Nutzung kombiniert werden.

Die Bebauung der Fläche ist in drei Bauabschnitten geplant. Der erste Bauabschnitt (2025 – 2026) soll ein Gebäude (Punkthaus) mit Workshop- und Ausstellungsräumen, Schülercafé & Nachbarschaftsküche, einer möglichen Arztpraxis und Wohnraum umfassen. Die übrigen Flächen, die noch nicht bebaut werden, sollen als Zwischennutzung mit Kunstinstallationen, Freizeit-, Spiel- und Begegnungsangeboten bespielt werden. Im zweiten Bauabschnitt soll der Bau zweier weiterer Gebäude (Stadthaus und Haus an der Schopfheimer Straße) folgen. Der Rest der Planung soll im Rahmen eines dritten Bauabschnittes entstehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan soll das für diese Fläche entwickelte Nutzungskonzept planungsrechtlich ermöglichen. Alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Planungsstandorte ergeben sich aus diesem Grund nicht.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

3.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Nachfolgend werden die grundsätzlichen Wirkfaktoren des Vorhabens aufgeführt. Diese werden untermauert durch die vorliegende Konzeption gemäß Bebauungsplan und projektbedingte Umweltgutachten (naturschutz- und artenschutzfachliche Gutachten). Die Wirkfaktoren werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umweltbelange betrachtet und bewertet.

Wirkfaktoren des Vorhabens

	Wirkfaktoren
Baubedingt	Baulärm Emissionen von Staub Eingriffe in den Boden und das Grundwasser
Anlagenbedingt	Flächenversiegelung Barriere für Luftströme
Betriebsbedingt	Vermehrte menschliche Präsenz Verkehrs- und evtl. Betriebslärm

Innerhalb des jeweiligen Umweltbelangs werden die Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer Wirkungen auf den Umweltbelang weiter ausgeführt. Nachfolgend werden die gemäß § 1 (6) 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange einzeln dargestellt.

3.2 Umweltbelang Pflanzen und Biotope

Biotoptypen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, anthropogen geprägte Fläche, auf der bereits Bebauung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig ist.

Aktuell befindet sich im nördlichen Bereich ein großes Gebäude (Sporthalle), sowie völlig versiegelte Verkehrsflächen, die als Busbahnhof und Parkplatz genutzt werden (Mobilitätsdrehscheibe Brombach). Der mittlere Bereich der Fläche ist gegenwärtig als parkähnliche Struktur ausgebildet. Hier befindet sich ebenfalls eine versiegelte Fläche, auf der momentan Freizeitnutzung (Skatepark) stattfindet. Zudem stehen hier ein Bauwagen und ein kleines Holzgebäude. Neben den versiegelten Bereichen besteht der mittlere Teil des Plangebiets aus einer artenarmen und kurzgehaltenen Grünfläche. Im Osten dieser Grünfläche hat sich eine Ruderalfläche gebildet, auf der Altgras, einige Gehölze sowie ein Brombeergebüsch wachsen. Die Ruderalfläche ist von einem kleinen Graben umgeben, in dem Ruderalvegetatation ausgebildet ist. Im Süden des Plangebiets gibt es einige Privatgrundstücke, auf denen sich Einfamilienhäuser und Gartenflächen befinden. Die einzigen höheren Bäume im Plangebiet befinden sich ganz im Osten des Plangebiets zwischen Franz-Ehret-Straße und Schopfheimer Straße

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Zerstörung überwiegend geringwertiger Biotopstrukturen durch Bauarbeiten.
Anlagebedingt	Überbauung und damit Wegfall von innerörtlichen Grünflächen in geringem Maße.
Betriebsbedingt	Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Von der Planung sind keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt und weist im Bestand keine Wertigkeit für das Schutzgut auf. Der Großteil der unversiegelten Fläche ist als artenarme und geringwertige Grünfläche ausgebildet. Nur im Bereich der Ruderalfläche sind kleinflächig mittelwertige Biotoptypen durch die Planung betroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl und somit die maximal überbaubare Fläche auf max. 0,8 beschränkt. Im Quartier sind zukünftig zudem mehrere Grünflächen vorgesehen.

Durch die Planung sind **geringe** Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen und Biotope zu erwarten.

3.3 Umweltbelang Tiere

Vorbemerkung

Zur Prüfung, ob durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wurde vom Büro Ö:konzept ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt (Ö:konzept 2025). Auf die Ergebnisse des Gutachtens wird im Folgenden eingegangen.

Methodik

Auf der Fläche wurden im Rahmen des ersten Bebauungsplanverfahrens 2014 umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt (KUNZ 2014, TURNI 2014).

Da sich die Habitatstrukturen auf dem Gelände nur geringfügig verändert haben, wurden die Ergebnisse aus dem ersten Gutachten 2024 plausibilisiert. Hierfür wurde auf dem Gelände eine Übersichtsbegehung mit Erfassung der Habitatstrukturen durchgeführt. Da im Rahmen dieser Übersichtsbegehung für Reptilien geeignete Strukturelemente erfasst wurden, erfolgten im Jahr 2024 Reptilien-Erfassungen auf dem Gelände.

3.3.1 Vögel

Methodik

Die 2014 erhobenen Daten wurden im Rahmen einer Übersichtsbegehung 2024 plausibilisiert.

Basisszenario

Der Planbereich ist für Vögel nur als bedingt geeignetes Brut- und Nahrungshabitat zu betrachten. Geeignete Bruthabitate für ubiquitäre, siedlungsfolgende Arten sind vor

allem die wenigen Gehölze sowie die Gebäude auf der Fläche. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung bleiben die bestehenden Gebäude sowie der Großteil der Bäume erhalten (Pflanzbindung).

Nur die Gehölze auf der Ruderalfläche entfallen im Rahmen der Planung. Diese können für Heckenbrüter oder Freinester bauende Siedlungsvögel potenziell als Fortpflanzungshabitat dienen. Aufgrund ihres geringen Alters weisen die Gehölze jedoch noch keine Baumhöhlen auf.

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Störwirkungen (Lärm, Erschütterung, Immissionen) durch Bauarbeiten allgemein.
Anlagebedingt	Ggf. Verlust von Brutplätzen (Gehölze und Grünflächen) durch Entfernen der Vegetation inklusive der Gehölze.
Betriebsbedingt	Potenzieller Vogelschlag durch Glasfassaden

Bewertung

Der Planbereich spielt für Vögel aufgrund der vorhandenen Strukturen eine untergeordnete Rolle.

Um zu verhindern, dass einzelne Heckenbrüter oder Freinester bauende Siedlungsvögel während der Brutzeit beeinträchtigt werden, ist die Rodung von Gehölzstrukturen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit zulässig (VM 1).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme 1 (VM 1) ist die Wirkung des Vorhabens auf den Umweltbelang Tiere, hier Vögel, als **gering** einzustufen.

3.3.2 Fledermäuse

Methodik

Die 2014 erhobenen Daten wurden im Rahmen einer Übersichtsbegehung 2024 plausibilisiert.

Basisszenario

Seit 2014 sind auf dem Gelände keine Strukturen entstanden, die Quartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen. Zwar sind auf einer Ruderalfläche im Osten einige Gehölze aufgekommen, diese sind jedoch noch relativ jung und weisen keine geeigneten Spalten oder Höhlen auf die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten.

Ein potenziell für Fledermäuse als Quartier geeignetes Gebäude im Süden des Geländes wurde bereits abgerissen. Zuvor erfolgte am 02.12.2021 eine Begutachtung des Gebäudes durch eine Fledermaus fachkundige Person. Dabei konnten keine Hinweise auf Fledermausbesatz festgestellt werden.

Auch die Funktion der Fläche als Nahrungshabitat hat sich seit 2014 nicht wesentlich geändert. Ein Großteil der Fläche ist versiegelt, die vorhandene Grünfläche wird regelmäßig gemäht und ist als kurzer Rasen ausgebildet. Die Ruderalfläche ist zwar

potenziell als Nahrungshabitat geeignet, jedoch so klein, dass sie keine größere Bedeutung als Nahrungshabitat einnimmt.

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Störwirkungen (Lärm, Erschütterung, Immissionen) durch Bauarbeiten allgemein, sowie durch Maschinen während Rodungen und Abrissarbeiten (Lärm, Erschütterung) oder durch Transporte von Baumaterialien.
Anlagebedingt	Ggf. Verlust von Quartieren durch Entfernen der Vegetation inklusive Gehölze.
Betriebsbedingt	Störung durch potenzielle nächtliche Beleuchtung der Anlage

Bewertung

Das Gelände wies 2024 keine Strukturen auf, die Quartierpotenzial für Fledermäuse bieten und spielt als Nahrungshabitat keine herausragende Rolle.

Die Wirkung des Vorhabens auf die Artengruppe der Fledermäuse ist als **gering** einzuschätzen.

3.3.3 Reptilien

Methodik

Zur Erfassung von Reptilien wurde das Gebiet an fünf Terminen zwischen Anfang Mai und Ende Juni 2024 langsam abgegangen. Dabei wurden Reptilien durch Sicht- und Geräuschnachweise erfasst. Zudem wurden potenziell geeignete Habitate und Strukturen kartiert. Die genaue Vorgehensweise bei den Kartierungen ist dem Artenschutzfachbericht zu entnehmen (Ö:konzept 2025).

Basisszenario

Bei den Kartierungen wurde die streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Gebiet nachgewiesen. Nachweise erfolgten an allen 5 Begehungen als Sichtnachweise. Insgesamt konnten über den gesamten Erfassungszeitraum 17 Tiere, darunter 15 adulte Individuen erfasst werden.

Auf der Vorhabenfläche findet die Mauereidechse vor allem in dem besonnten und weniger dicht bewachsenen Graben am nördlichen Rand der Ruderalfläche geeignete Lebensbedingungen. Der überwiegende Teil der Sichtungen fand in diesem Bereich statt. Zudem wurde an zwei Begehungen ein Einzeltier an einem liegenden Baumstamm auf der Grünfläche gesichtet. In allen anderen Bereichen des Untersuchungsgebiets konnten keine Mauereidechsen nachgewiesen werden.

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Störwirkungen (Lärm, Erschütterung, Immissionen) durch Bauarbeiten allgemein, sowie durch Maschinen während Rodungen und Abrissarbeiten (Lärm, Erschütterung) oder durch Transporte von Baumaterialien. Ggf. Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Eidechsen und Tötung von Tieren durch Bauarbeiten (Einrichtung von Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen etc.)

Anlagebedingt	Ggf. Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien durch Versiegelung/ Inanspruchnahme von Flächen.
Betriebsbedingt	Keine negativen Wirkungen zu erwarten

Bewertung

Im Untersuchungsgebiet wurden 2024 streng geschützte Mauereidechsen nachgewiesen. Durch die geplanten Bauarbeiten kann es zur Tötung von Tieren oder zum Verlust von Habitaten kommen.

Um die Tötung der Tiere im Zuge der Bauarbeiten zu vermeiden, wurden die Mauereidechsen 2025 in ein temporäres Ersatzhabitat umgesiedelt, welches im Vorfeld im Südwesten der Planfläche angelegt wurde (VM 2).

Um der Population langfristig geeignete Habitatstrukturen zur Verfügung zu stellen, werden im Rahmen einer CEF-Maßnahme (CEF 1) im Osten des Geländes dauerhaft gesicherte Habitatstrukturen angelegt.

Nach Abschluss des ersten Bauabschnitts werden die Tiere in die langfristigen und voll funktionsfähigen Habitate umgesiedelt.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen VM 2 und CEF 1 ist die Wirkung des Vorhabens auf den Umweltbelang Tiere, hier Reptilen, als **gering bis mittel** einzustufen.

3.4 Umweltbelang Fläche

Methodik

Die Beschreibung der Bestandssituation sowie die Bewertung der Planung im Hinblick auf das Schutzgut Fläche erfolgt verbal-argumentativ.

Basisszenario

Bei der Planfläche handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, das teilweise bereits von Bebauung geprägt ist und zu großen Teilen bereits versiegelt ist.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen (Stand 2022) ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bereits zulässig.

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Temporärer Verbrauch von bisher unversiegelter Fläche durch Bauverkehr und Bauhilfsflächen, der z.T. wieder rückgängig gemacht wird (Entsiegelung).
Anlagebedingt	Keine zusätzliche Beeinträchtigung
Betriebsbedingt	Keine zusätzliche Beeinträchtigung

Bewertung

Bei der Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Da bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Bebauung des Gebiets bis zu einer GRZ von 0,8

zulässig ist, ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung. Zudem ist die Fläche bereits jetzt zu ca. 70 % versiegelt.

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche sind von **geringer** Bedeutung.

3.5 Umweltbelang Boden einschließlich Grundwasser

Methodik

Als Bewertungsgrundlage für die Betroffenheit des Bodens wurde die Bodenkundliche Karte (BK 50) herangezogen. Die Bodenfunktionen einschließlich ihrer Wertstufen wurden daraus abgeleitet.

Bei der Behandlung des Bodens wird auch das Grundwasser mitberücksichtigt, da es nicht von der Bodenthematik zu trennen ist.

Basisszenario

Gemäß § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetztes sind die Einzelfunktionen des Standortfaktors Boden zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich von Siedlungsböden (GeoLa BK 50). Aufgrund der anthropogenen Veränderungen werden diese Böden in ihren natürlichen Bodenfunktionen generell als „gering“ bewertet (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bodenfunktion des Siedlungsbodens 1:50.000 (GeoLa BK 50)

Bodenfunktion	Bewertung
Standort für natürliche Vegetation	Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Gering (1.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Gering (1.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	Gering (1.0)
Gesamtbewertung	1.0

Das Plangebiet liegt innerhalb der Hydrogeologischen Einheit „Altwasserablagerung“.

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt die Zone III des Wasserschutzgebiets *WSG 019 Lörrach: TB 1-4 Grütt* (Nr. 336.019).

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Eingriff in den Bodenkörper mit Auswirkungen auf die Bodenstruktur, Bodenchemie und das Grundwasser Temporäre Versiegelung von Bauhilfsflächen
Anlagebedingt	Keine zusätzlichen Auswirkungen
Betriebsbedingt	Keine zusätzlichen Auswirkungen

Bewertung

Im Plangebiet liegen ausschließlich vorbelastete Siedlungsböden mit geringer Wertigkeit vor. Zudem ist das gesamte Gebiet bereits zu großen Teilen versiegelt und bebaut.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Versiegelung zulässig.

Es sind allenfalls **geringe** Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden und Grundwasser zu erwarten.

3.6 Umweltbelang Wasser

Methodik

Der Umweltbelang Wasser betrachtet die Wirkungen von Vorhaben auf Oberflächengewässer und auch auf das Grundwasser. Das Grundwasser wurde allerdings bereits beim Umweltbelang Boden abgehandelt, da es hier enge Korrelationen gibt.

Aufgrund geringer zu erwartender Auswirkungen wird der Umweltbelang verbal argumentativ abgehandelt.

Basisszenario

Im Wirkbereich des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die ca. 200 m nördlich verlaufende Wiese.

Nach der aktuellen Hochwasserrisikokarte liegt die Planfläche nicht innerhalb von Überflutungsflächen.

Gemäß Starkregengefahrenkarte kann es in vielen Bereichen von Brombach, darunter auch im mittleren Bereich des Schöpflin-Areals, bei seltenen Starkregenereignissen zu Überflutungen von >10- 50 cm kommen.

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Es sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.
Anlagebedingt	Es sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.
Betriebsbedingt	Es sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Bewertung

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Oberflächengewässern, sind durch die Planung **keine** negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch die Anwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze kann der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen entgegenwirkt werden.

3.7 Umweltbelang Klima

Methodik

Der Umweltbelang Klima betrachtet die Wirkungen von Vorhaben auf das großräumige Klima und den Klimawandel sowie auf das regionale bzw. lokale Kleinklima.

Als Grundlage für die Bewertung dient der Landschaftsrahmenplan Hochrhein-Bodensee (Schutzgut Klima und Luft), sowie die Klimaanalyse der Stadt Lörrach (RÖCKLE et. al. 2016)

Aufgrund geringer zu erwartender Auswirkungen wird der Umweltbelang verbal argumentativ abgehandelt.

Basisszenario

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsfläche des Lörracher Stadtteil Brombach im wärmebegünstigten Markgräflerland. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt in Lörrach 9,8° C, die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge 1.016 mm (LEL, 2024).

Ein Großteil des Plangebiets ist bereits versiegelt. Im Gebiet befindet sich zudem eine Grünfläche wenige Bäume sowie einige Privatgärten.

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Hochrhein-Bodensee (Schutzgut Klima und Luft) liegt Lörrach im Bereich eines Klimasanierungsgebiets. Hierbei handelt es sich um Siedlungsgebiete, in denen aufgrund ihrer Größe, ihrem überdurchschnittlich hohen Industrie- und Gewerbeanteil und ihrer Lage in bioklimatisch belasteten Räumen mit besonders hohen lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen zu rechnen ist. Zudem ist der Bereich als Gebiet mit beeinträchtigtem Luftzirkulationssystem durch luftschadstoffemittierende Strukturen, bauliche Querriegel oder Bewaldung dargestellt.

Die Klimaanalyse der Stadt Lörrach weist das Plangebiet als bebaute Fläche mit hoher klimatischer Belastung aus.

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Baubedingt können kurzfristig lokale Beeinträchtigungen durch Staubentwicklung entstehen.
Anlagebedingt	Durch die neuen Gebäude sind lokale Veränderungen der Luftströme möglich. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern ist ein Kühleffekt (geringere Aufheizung der Dachflächen, Evapotranspiration) zu erwarten.
Betriebsbedingt	Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Bewertung

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Versiegelung zulässig.

Der Großteil der Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Zudem wird eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt, um Wasser zurückzuhalten und die Aufheizung im Gebiet zu reduzieren.

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima sind als **gering** einzustufen.

3.8 Umweltbelang Luft

Methodik

Der Umweltbelang Luft betrachtet die Wirkungen des Vorhabens auf die Qualität der Luft. Gleichzeitig wird geprüft, ob für das Vorhaben durch Immissionen negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Als Grundlage für die Bewertung dient die Klimaanalyse der Stadt Lörrach (RÖCKLE et. al. 2016)

Aufgrund geringer zu erwartender Auswirkungen wird der Umweltbelang verbal argumentativ abgehandelt.

Basisszenario

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Lörracher Stadtteils Brombach. Die lufthygienische Belastungssituation im Stadtgebiet von Lörrach wird durch den Kfz-Verkehr sowie einige industrielle Emittenten und den Hausbrand bestimmt. Beurteilungsrelevante Schadstoffe sind vor allem Stickstoffdioxid (NO2), Feinstaub (PM10) und Ozon (O3) (Dr. Röckle, Ketterer, & Richter, 2016). Im Umfeld des Projektgebiets ist im Hinblick auf Schadstoffbelastung vor allem die vielbefahrene Schopfheimer Straße zu nennen.

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Während der Bauphase kann es, je nach Trockenheit der Witterung, insbesondere während der Tiefbauphase zu Staubemissionen kommen.
Anlagebedingt	Anlagebedingt sind keine negativen Einflüsse auf die Luftqualität zu erwarten.
Betriebsbedingt	Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Bewertung

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Versiegelung zulässig.

Das Quartier wird als autoarmer Bereich mit mehreren Grünflächen geplant. Der Großteil der Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Zudem wird eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt, welche zur Verbesserung der Luftqualität im Quartier beitragen kann.

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Luft sind als **gering** einzustufen.

3.9 Umweltbelang Landschaft

Methodik

Landschaft umfasst alle äußerlich sinnlich wahrnehmbaren Elemente, die in der Regel bewusst oder unbewusst eine Bewertung in „schön“ oder „nicht schön“ nach sich ziehen. Sie kommen im Landschaftsbild zum Ausdruck. Eine Bewertung kann unter

Berücksichtigung der Parameter „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ gemäß § 1 BNatSchG erfolgen.

Basisszenario

Das Plangebiet liegt mittig im Lörracher Stadtteil Brombach zwischen Franz-Ehret-Straße und Schopfheimer Straße und wird derzeit von einer mittigen Freifläche mit Parkstrukturen geprägt. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse. Östlich des Geländes befindet sich ein Gewerbegebiet, südlich grenzt Wohnbebauung an.

Auf der Freifläche befinden sich derzeit einige Freizeiteinrichtungen (Skatepark, urban gardening), die von den Bewohnern Brombachs genutzt werden können. Gemäß aktuell gültigem Bebauungsplan ist jedoch bereits jetzt eine Bebauung des Gebiets zulässig.

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Störungen durch Baulärm und optische Präsenz (Kräne)
Anlagebedingt	Keine negative Wirkung zu erwarten.
Betriebsbedingt	Keine negative Wirkung zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung der Landschaft hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit kann aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebiets mit anthropogener Prägung als gering eingestuft werden.

Zwar hat das Gelände aufgrund der Grünfläche und der Freizeiteinrichtungen eine gewisse Bedeutung für die Naherholung, da jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Bebauung der Fläche zulässig ist, kommt es durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild sind als **gering** einzustufen.

3.10 Umweltbelang Mensch und seine Gesundheit

Methodik

Das Schutzgut „Mensch“ befasst sich mit dem Leben, der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen. Diese Aspekte können durch physikalische, chemische oder biologische Einwirkungen, aber auch durch soziale Ereignisse beeinträchtigt werden (GASSNER et. al. 2010).

Die Beeinträchtigungen werden durch Immissionsgutachten (Lärm, Staube, Gase und Gerüche) prognostiziert und mit Wirkung auf den aktuellen Bestand (Wohn- und Lebensbereiche des Menschen) bewertet. Aufgrund der zu erwartenden Immissionen wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, 05.09.2025).

Die Bewertungsrichtung erfolgt dabei einerseits in Bezug auf Wirkungen des Plangebietes auf sein Umfeld, als auch in umgekehrter Blickrichtung.

Beurteilungskriterien ergeben sich aus den Lärmschwellen der TA Lärm, der AVV Baulärm aber auch aus darüber hinaus gehenden Schwellenwerten mit Blick auf das Vorsorgeprinzip.

Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich in Lörrach-Brombach zwischen Schopfheimer Straße und Franz-Ehret-Straße. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie, östlich des Plangebiets bestehen gewerbliche Nutzungen. Auf dem ca. 3 ha großen Gebiet ist die Realisierung verschiedener Nutzungs- und Wohnformen vorgesehen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus dem Schienen- und Straßenverkehr sowie die gewerblichen Schalleinwirkungen im Plangebiet bewertet.

Wirkungen des Vorhabens

	Wirkungen
Baubedingt	Baubedingt können temporäre Lärm- Staub- und Geruchsemissionen auftreten.
Anlagebedingt	Keine Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingt	Lärm Emissionen durch Gewerbebetriebe

Bewertung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung kurz zusammengefasst.

Straßenverkehr

Die Orientierungswerte (Tag und Nacht) für Urbane Gebiete nach DIN 18005/11/ werden im Plangebiet entlang der Schopfheimer Straße überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Schienenverkehr

Die Orientierungswerte (Tag und Nacht) für Urbane Gebiete nach DIN 18005/11/ werden im Plangebiet nicht überschritten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Schienenlärm erforderlich.

Gewerbliche Schalleinwirkung

Für die in der Nachbarschaft bestehenden gewerblichen Nutzungen werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal“ keine zusätzlichen schalltechnischen Beschränkungen notwendig. Im geplanten Urbanen Gebiet (MU) selbst sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, die gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen, sind die Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch und Gesundheit als **gering** einzustufen.

3.11 Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

In der Denkmalkarte Baden-Württemberg sind innerhalb des Gebiets drei Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege dargestellt.

Es handelt sich dabei um einen Brunnen aus dem 19. Jahrhundert, einen Brunnen aus dem 18. Jahrhundert und ein Postamt aus dem 19. Jahrhundert, welches heute als Wohnhaus genutzt wird.

Bewertung

Alle drei Kulturdenkmäler liegen im südlichen Bereich des Geltungsbereichs und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das ehemalige Postamt bleibt erhalten, im Bereich der Brunnen finden keine Veränderungen statt.

Es sind **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3.12 Umweltbelang Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Elementen (Schutzgütern) treten grundsätzlich in einem komplexen Gefüge (Ökosystem) immer auf. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung werden evidente Wechselwirkungen, sich gegenseitig beeinflussende Wirkungsketten, grundsätzlich berücksichtigt.

Insofern stellt die eigenständige Darstellung von Wechselwirkungen dann eine notwendige Ergänzung dar, wenn die Beziehungen der einzelnen Elemente eines Ökosystems hochkomplex und unübersichtlich bzw. multifaktoriell sind.

Vom Planvorhaben gehen aufgrund des wenig wertigen Wirkraums sowie aufgrund der geringen Veränderungen zur Bestandssituation wenige Wechselwirkungen aus, die sich negativ auf die Gesamtentwicklung des Gebietes auswirken können.

Aus diesen Gründen wird auf eine weitere, tiefergehende Betrachtung der Wechselwirkungen als eigenständiger Umweltbelang verzichtet.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Fachbeitrag wird dem Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ beigefügt. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB. Im Fachbeitrag werden die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung beschrieben. Gleichzeitig wird betrachtet, welche Wirkungen das Umfeld auf die schutzbedürftigen Bereiche innerhalb des Plangebietes hat.

Berücksichtigt werden die Umweltbelange Pflanzen und Biotope, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Mensch einschließlich seiner Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen.

Der Anlass zur Aufstellung bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplans ergibt sich aus dem Anliegen der Schöpflin-Stiftung, auf dem Areal ein innovatives Quartier zu entwickeln. In Zusammenarbeit mit der Stadt Lörrach wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht als Angebotsplanung die Umsetzung dieses Konzeptes.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs mit Vorbelastungen durch bestehende Versiegelung sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange Pflanzen und Biotope, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Kulturgüter als gering anzusehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit müssen im Rahmen der Bebauung Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, um die Lärmbelastung unter die Grenzwerte der DIN 18005 zu senken.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde die streng geschützte Mauereidechse im Gebiet nachgewiesen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern, müssen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

5 Quellen

Dr. Röckle, R., Ketterer, C., & Richter, C.-J. (2016). *Klimaanalyse Stadt Lörrach*. Stadt Lörrach Fachbereich Stadtplanung, Baurecht und Umwelt.

Gassner, E.; Winkelbrandt, A.; Bernotat, D. (2010): *UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung*. Heidelberg: Müller. 5. Auflage. 480 Seiten.

Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr..Ing. Frank Dröscher. (2025). *Bebauungsplan "Schöpflin-Areal, 1. Änderung" Schalltechnische Untersuchung.*

LEL. (31. Mai 2024). *Klimadaten in den Gemeinden Baden-Württembergs*. Von https://www.lel-web.de/app/ds/lel/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/92411/index.html abgerufen

Ö:konzept (2025): *Bebauungsplan "Schöpflin-Areal, 1. Änderung" Artenschutz Fachbeitrag mit spezieller artenschutzfachlicher Prüfung gemäß § 44 BNatSchG*

Storm, H.-P.; Bunge, Th. (Hrsg.): *Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung* HdUVP. Loseblattsammlung Stand April 2019