

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

1. Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	21.05.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	25.06.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen:

1. Der weiteren Bearbeitung ist das reduzierte städtebauliche Konzept gemäß Anlage 2 zu Grunde zu legen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Ausgleichsflächenkonzept gemäß Variante B genauer auszuarbeiten und mit den betroffenen Grundstückseigentümern die Mitwirkungsbereitschaft abzustimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel Nr. 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.

2. Ausgangslage

Für die beiden Bebauungsplangebiete „Der neue Rebberg - Im Litzelbach“ und „Im Litzelbach, Hilberersgarten“ in Zunsweier wurden vom Gemeinderat am 10.05.2010 die Änderung und Erweiterung gemäß §2 BauGB beschlossen (Drucksache Nr. 61/10). Anlass hierfür waren Bauwünsche von Bürgern im Bereich einer Neubaufläche, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2009 unter der Bezeichnung „Erweiterung Schelmeneck“ dargestellt ist. Dieses Anliegen wurde vom Ortschaftsrat Zunsweier ausdrücklich unterstützt.

Zwischenzeitlich sind im Plangebiet umfassende Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tierarten erfolgt. Parallel ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt worden. Hieraus haben sich neue Erkenntnisse im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation und die Bebaubarkeit im Plangebiet ergeben, die nachfolgend dargestellt werden.

3. Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie stehen nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter „strengem Schutz“. Das Bundesnaturschutzgesetz stellt seit der „kleinen Novelle“ von 2007 und der am 01.03.2010 in Kraft getretenen Änderung für die geschützten Arten neue Anforderungen an die Planung und Zulassung von Vorhaben. Nunmehr stehen das Tötungsverbot, der Erhalt der Population einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. In § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt. So ist es z.B. untersagt, wild lebende Tiere geschützter Arten zu fangen, zu verletzen, oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

Bei den „streng geschützten Arten“ gilt zusätzlich ein Störungsverbot: Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dennoch weiterhin erfüllen zu können, können unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich vorgezogen hergestellte Ausgleichsmaßnahmen Abhilfe schaffen. Nach § 45 BNatSchG dürfen in einem begrenzten Rahmen Ausnahmen vom Verbot zugelassen werden, z. B. wenn das Vorhaben aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses durchgeführt werden muss und keinerlei zumutbare Alternativen dazu vorhanden sind.

3.2 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im südlichen Bereich (Bebauungsplan „Im Litzelbach, Hilberersgarten“)

Von der Arbeitsgemeinschaft Dipl.-Biol. C. Seifert, Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle und Dipl.-Biol. I. Harry wurden im Zeitraum 2010/2011 der Vegetationsbestand und relevante Artengruppen mit folgendem Ergebnis erfasst:

- Biotope: Wiesengebiet mit Teilverlusten von wertvollen FFH-Lebensraumtypen. Kompensierbar durch Optimierung von Beständen in nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen.
- Vögel: Im angrenzenden Wald zahlreiche wertgebende Arten brütend (Baumfalken, Kleinspecht, Waldohreule, Grauspecht), im Plangebiet selbst Vorkommen von geschützten Arten Grünspecht und eventuell Randvorkommen Neuntöter; Teilverluste von Habitatflächen.
Kompensierbar durch Optimierung von Habitatflächen im unbebauten Bereich bzw. in der nahen Umgebung, Sicherung von Habitatbäumen.
- Fledermäuse: Vorkommen geschützte Arten Bechsteinfledermaus, kleine Bartfledermaus, Rauhaufledermaus, Wimpernfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus. Verlust von Jagd- und Transferhabitaten.
Kompensierbar durch Angebot von Quartieren in/um geplante Gebäude, Sicherung von Habitatbäumen, Angebot von Quartieren am Waldrand, Entwicklung von blütenreichen Wiesen und Hochstaudenfluren in den verbleibenden Offenlandhabitaten bis zum Wald
- Reptilien: Randvorkommen geschützte Art Schlingnatter, Ringelnatter am Bach. Teilverluste temporär besiedelter Flächen.
Kompensierbar durch Minderung des Flächenverbrauchs in Wiesen, Sicherung der nicht zur Bebauung vorgesehenen Habitatflächen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

- Schmetterlinge: Vorkommen zweier gefährdeter Arten des Anhang IV / FFH-Richtlinie: Kleines Vorkommen von Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling, beständige Population des Großen Feuerfalters.
Kompensierbar durch Optimierung der verbleibenden Habitatflächen.
- Heuschrecken: Vorkommen Feldgrille und Sumpfschrecke. Geringe Teilverluste von Habitatflächen.
Eingriff unerheblich.
- Totholzkäfer: Nachweis von geschützter Art Balkenschröter. Weitere geschützte Käfer: Gekörnter Laufkäfer am Bachlauf, Hain-Laufkäfer in den Wiesenflächen. Gebiet ist insgesamt jedoch arm an für Totholzkäfer geeigneten Strukturen und für diese Artengruppe deutlich weniger wertvoll als das Gebiet „Der neue Rebberg – Im Litzelbach“.
- Haselmaus: Kein Nachweis

3.3 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im nördlicher Bereich (Bebauungsplan „Der neue Rebberg – Im Litzelbach“)

Von der Arbeitsgemeinschaft Dipl.-Biol. C. Seifert, Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle und Dipl.-Biol. I. Harry wurden im Zeitraum 2010/2011 der Vegetationsbestand und relevante Artengruppen mit folgendem Ergebnis erfasst:

- Biotope: Reich strukturiertes Gelände mit Obstwiesen, Staudenfluren, Hecken, Gehölzentwicklung. Hoher Anteil alter Bäume; Feldgehölze teilweise Schutzstatus gem. § 32 NatSchG.
Kompensierbar durch Erhalt und Optimierung der am Oberhang angrenzenden Obstbestände, Sicherung von Alt- und Habitatbäumen in verbleibenden Feldgehölzen.
- Vögel: Im angrenzenden Wald zahlreiche wertgebende Arten brütend (Baumfalke, Kleinspecht, Waldohreule, Grauspecht), im Plangebiet selbst Vorkommen von geschützten Arten Grünspecht und eventuell Neuntöter; Teilverluste von Brut- und Nahrungsflächen.
Kompensierbar durch Optimierung von Obstwiesen am Oberhang, Waldrandgestaltung, Nistkästen, außerhalb: Sicherung von Höhlenbäumen, ggf. Extensivierung Wiesenflächen für Neuntöter und Grünspecht.
- Fledermäuse: Vorkommen geschützte Arten kleine Bartfledermaus, Mückenfledermaus, Zweifarbfladermaus, Zwergfledermaus. Verlust von Jagd- und Transferhabitaten.
Kompensierbar durch Angebot von Quartieren in/um geplante Gebäude, Sicherung von Habitatbäumen, Angebot von Quartieren am Waldrand, Entwicklung von blütenreichen Wiesen und Hochstaudenfluren in den verbleibenden Offenlandhabitaten bis zum Wald

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

- Schmetterlinge: Vorkommen zweier gefährdeter Arten des Anhang IV / FFH-Richtlinie: Großes Vorkommen von Spanischer Flagge, Randvorkommen des Großen Feuerfalters. Verluste von Habitatflächen Spanische Flagge, ggf. Beeinträchtigung Feuerfalter.
Kompensierbar durch Optimierung der verbleibenden Habitatflächen.
- Heuschrecken: Vorkommen Feldgrille und Sumpfschrecke. Geringe Teilverluste von Habitatflächen. Eingriff unerheblich.
- Totholzkäfer: Nachweis von geschützten Arten Balkenschröter, Goldglänzender Rosenkäfer, Bunter Kirschbaum-Prachtkäfer und dem vom Aussterben bedrohten Körnerbock (Rote Liste Stufe 1), für den Baden-Württemberg besondere Schutzverantwortung hat. Die Art ist jedoch nicht europäisch geschützt und unterliegt damit rein formal nicht dem besonderen Artenschutzrecht gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz, ist jedoch in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung zu berücksichtigen. Gebiet weist damit hohe Wertigkeit für Totholzkäfer auf.
Erhalt der einzelnen Fundbäume ist zum Schutz notwendig.
In der Umgebung des Gebiets außerdem Nachweis des Hirschkäfers.
- Haselmaus: Kein Nachweis
- Reptilien: Vorkommen geschützte Arten Schlingnatter und Zauneidechse, als Arten des Anhang IV / FFH-Richtlinie.

Nach ersten Funden der streng geschützten Schlingnatter wurde im Jahr 2011 eine vertiefte Untersuchung durch Dipl.-Biol. H. Laufer speziell zu dieser Art vorgenommen. Das Ergebnis wird im Folgenden unter Pkt. 3.4 zusammengefasst.

3.4 Zusammenfassung des Gutachtens Laufer 2011/12:

Gesetzliche Grundlagen

Die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) ist bundesweit und in Baden-Württemberg auf der Roten Liste als gefährdet eingestuft. Als Art des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie steht sie nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter „strengem Schutz“.

Vorgehen

Das eigentliche Untersuchungsgebiet wurde um sogenannte „Betrachtungsräume“ im Norden und Süden ergänzt, um festzustellen, ob dort eventuell Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden könnten.

Zur Erfassung der Reptilien wurden sechs Begehungen im engeren Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Untersuchungen wurden im April 2011 begonnen und Anfang September 2011 beendet. Die betreffenden Flächen wurden durch langsames Abgehen erfasst. Darüber hinaus wurden an zehn Stellen sogenannte „Schlangen-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

bleche“ ausgelegt, unter denen sich die ansonsten im Gebiet versteckt lebenden Reptilien gerne verbergen und dadurch leichter aufzuspüren sind. Daneben wurden geeignete Strukturen wie Holzstapel, Gartenhütten und potenzielle Eiablageplätze abgeprüft. Soweit möglich wurden alle Schlingnattern im Untersuchungsgebiet gefangen, fotografiert, das Geschlecht bestimmt und die Gesamtlänge vermessen. Da Kopf- und Nackenbereich bei Schlingnattern individuell gezeichnet sind, konnten auf diese Art alle Individuen unterschieden werden. Die Schlangen wurden dann wenige Minuten später jeweils an Ort und Stelle wieder frei gelassen.

Die einjährige Untersuchung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, das Vorhandensein weiterer und/oder größerer Vorkommen wird vom Gutachter jedoch weitgehend ausgeschlossen.

Ergebnis

Insgesamt wurden vier Reptilienarten nachgewiesen: Zauneidechse, Blindschleiche, Ringelnatter, Schlingnatter. Das Augenmerk dieser Untersuchung richtet sich auf die streng geschützte Schlingnatter: Sie besiedelt in der Regel in erster Linie trockene bis mäßig feuchte Standorte mit Trockenmauern und freien Felsstrukturen. Sie wurde nur im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, im weiteren „Betrachtungsraum“ wurde sie nicht beobachtet.

▪ Bewertung der lokalen Population

Im Untersuchungsgebiet konnte die Schlingnatter vor allem am Westrand gefunden werden. Insgesamt wurden 13 verschiedene Individuen erfasst. Da sie nur im engeren Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden, ist das örtliche Vorkommen auf den potenziellen Lebensraum dort beschränkt. Es handelt sich um Männchen und Weibchen unterschiedlicher Länge. Jungtiere wurden nicht gefunden. Die nutzbare Fläche ist relativ klein. Durch die angrenzende Wohnsiedlung und die Straßen besteht bereits eine Beeinträchtigung. Aufgrund des Fehlens von Jungtieren, der geringen Lebensraumgröße und der vorhandenen Beeinträchtigungen erscheint langfristig ein Überleben der Schlingnattern an dieser Stelle unsicher. Der derzeitige „Erhaltungszustand der Population“ wird vom Gutachter daher als „ungünstig“ eingestuft.

▪ Konflikt

Das Schlingnattervorkommen wird zum Teil erheblich beeinträchtigt. Insbesondere während der Bauphase werden Bestand und Lebensraum verändert und größtenteils zerstört. Neun der 13 nachgewiesenen Schlingnattern sind unmittelbar betroffen, da ihr Lebensraum in dem Bereich liegt, der zum jetzigen Planungsstand durch Gebäude mit Hausgärten vollständig überbaut bzw. überprägt werden soll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

Momentan beträgt der Lebensraum der Schlingnattern ca. 0,93 ha. An heißen Tagen und zur Nahrungssuche können die Schlangen auch kleinräumig ausweichen, so dass ihr Lebensraum etwas größer (ca. 1 ha) sein könnte. Bei einer isolierten Fläche dieser Größe ist ein langfristiges Überleben der Schlingnatter nicht gewährleistet. Wenn jedoch keine negativen Einflüsse auf den Lebensraum und somit auf die Schlingnatter einwirken, kann ein Überleben auch auf kleiner Fläche möglich sein.

Von dem jetzt schon kleinen Lebensraum werden ca. 0,3 ha direkt zerstört. Auf der restlichen Fläche sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die verbleibende Restfläche ist schließlich so klein, dass sie selbst dann, wenn sie für die Schlingnatter optimal gestaltet werden kann, nicht ausreicht, um ein Überleben zu sichern.

Empfehlungen

Auf der Restfläche im räumlichen Zusammenhang lässt sich der Eingriff durch die Bebauung naturschutzrechtlich nicht ausgleichen, da die Restfläche zum Überleben der Schlangen deutlich zu klein ist. Der gesetzlich vorgeschriebene „Erhalt der ökologischen Funktion“ muss durch die Herstellung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bewerkstelligt werden, wobei der Gutachter zum jetzigen Zeitpunkt keine Prognose zum Gelingen abgeben kann.

Vom Gutachter wird daher ein „Versuch“ beschrieben, wie ein Ausgleich unter Einhaltung des Bundesnaturschutzgesetzes eventuell möglich sein kann, auch wenn dies sehr aufwändig ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen dafür mindestens 3 Jahre vor dem Eingriff hergestellt werden, während derer untersucht werden muss, ob die Schlingnattern die Maßnahmenflächen tatsächlich annehmen. Eine Bebauung kann erst dann stattfinden, wenn durch neuerlichen Nachweis der Schlingnattern belegt ist, dass die momentan noch vorhandene „ökologische Funktion“ weiterhin gewährleistet ist.

Umsiedlungen sind keine geeignete Maßnahme, da sie bei Schlangen erfahrungsgemäß nicht gelingen.

3.5 Vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen

Die Gutachter haben Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, die Grundlage dafür sein können, dass eine Bebauung trotz des Vorkommens verschiedener geschützter Tierarten zugelassen werden kann.

Einen besonderen Raum nehmen dabei die Ausgleichsmaßnahmen für die streng geschützte Schlingnatter ein. Die ebenfalls erforderlichen Maßnahmen für Falter, Vögel und Fledermäuse sind im Vergleich weniger aufwendig und schwierig in der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

Umsetzung. Nachfolgend wird daher nur auf die Maßnahmen zugunsten der Schlingnatter näher eingegangen.

Der Gutachter hatte zunächst folgende Maßnahmen entwickelt (nachfolgend als Variante A bezeichnet):

Variante A (siehe hierzu Plan im Gutachten Laufer Seite 27):

- Vernetzungskorridor nach Süden und nach Norden, um eine Ausweitung bzw. teilweise Verlagerung des Lebensraums zu initiieren. Dort Ausstattung der Flächen mit Steinhäufen und Holzstapeln als Versteckplätze
- Durchlass an der Straße „Litzelbach“ zur Vernetzung der Lebensräume
- Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung von Lebensräumen auf der Restfläche, die erhalten werden kann: Steinriegel, Holzstapel, Steinhäufen, keine Barrieren, spezieller Pflegeplan
- Barrieren, damit weniger Schlingnattern überfahren werden und damit Tiere das Baugebiet verlassen können, aber nicht wieder hineinkommen
- Eingriffe nur nach der Fortpflanzungszeit und vor der Überwinterungsphase
- Vor dem Eingriff sind die Schlingnattern aus dem Eingriffsbereich zu vergrämen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind vor Eingriff und Monitoring herzustellen (s.o.)
- Ökologische Bauüberwachung der Maßnahmen

Diese Maßnahmen wären zum einen sehr aufwendig, u.a. wegen des Durchlasses unter der Straße hindurch, der vom Gutachter mit 15.000 € brutto (inkl. Nebenkosten und MWSt.) angesetzt wird. Der Gutachter schätzt die Herstellungskosten für sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, d.h. für Schlangen und für andere geschützte Tierarten, insgesamt auf rund 113.000 € brutto. Grunderwerbskosten für Ausgleichsgrundstücke sind in dieser Summe noch nicht enthalten. Herstellungs- und Grunderwerbskosten wären auf die neu entstehenden 4 Bauplätze anteilig umzulegen. Die späteren Pflegekosten werden auf rund 1.700 € brutto jährlich geschätzt. Die Pflegekosten können in der Regel nicht auf die Bauplätze umgelegt werden und sind daher von der Stadt zu tragen.

Unter diesen Rahmenbedingungen erscheint eine Entwicklung des Baugebiets nahezu ausgeschlossen, da auf jeden der vier Bauplätze erhebliche Kosten umzulegen wären.

Weiter erscheint auf Grund des langen Weges bis zu geeigneten Ersatzgrundstücken fraglich, ob die Schlangen den Vernetzungskorridor nach Süden überhaupt annehmen würden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

Die Verwaltung hat daher den Gutachter gebeten, eine Alternativlösung zu entwickeln, die vorsieht, dass Ausgleichsmaßnahmen nur nach Norden und nicht nach Süden hin angeordnet werden und so u.a. der Durchlass unter der Straße vermieden werden kann. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen können dabei im Bereich des Waldrandes auf dem städtischen Waldgrundstück vorgesehen werden. Der Gutachter hat hieraus die Variante B entwickelt.

Variante B (siehe hierzu Plan im Gutachten Laufer Seite 29):

- Vernetzungskorridor am Waldrand entlang nach Norden, um eine Ausweitung bzw. teilweise Verlagerung des Lebensraums zu initiieren. Dort Ausstattung der Flächen mit Steinhaufen und Holzstapeln als Versteckplätze
- Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung von Lebensräumen auf der Restfläche, die erhalten werden kann: Steinriegel, Holzstapel, Steinhaufen, keine Barrieren, spezieller Pflegeplan
- Eingriffe nur nach der Fortpflanzungszeit und vor der Überwinterungsphase
- Vor dem Eingriff sind die Schlingnattern aus dem Eingriffsbereich zu vergrämen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind vor Eingriff und Monitoring herzustellen (s.o.)
- Ökologische Bauüberwachung der Maßnahmen

Die Kosten für diese Variante sind noch nicht ermittelt. Sie sind als niedriger als für die Variante A anzusetzen, da u.a. der Durchlass unter der Straße entfällt. Dennoch werden auch diese Maßnahmen auf Grund der geringen Zahl der möglichen Bauplätze eine nicht unerhebliche Kostenbelastung für den einzelnen Bauplatz mit sich bringen.

Das gesamte Kompensationspaket wird vom Gutachter als Versuch angesehen. Im vorliegenden Fall müssen nach Ablauf der drei Jahre Vorlaufzeit in der zu erhaltenden Restfläche, dem Vernetzungskorridor und den Aufwertungsflächen wieder 13 Schlingnattern nachgewiesen werden.

4. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Parallel zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgte vom 11.10. bis 10.11.2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden als Träger öffentlicher Belange. Bestandteil der frühzeitigen Anhörung der Behörden war dabei auch die Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung (= sogenanntes „Scoping“) einschließlich des zu prüfenden Spektrums für den Artenschutz.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

Den Behörden lag dabei ein Zwischenbericht zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen vor. Aufgrund frühzeitig eingegangener Hinweise (Schreiben eines Anwohners an die Stadt Offenburg im Mai 2009) auf das eventuelle Vorkommen der streng geschützten Reptilienart Schlingnatter im Gebiet Schelmeneck war die entsprechende Untersuchung bereits im Vorfeld beauftragt worden. Zusätzlich wurden aufgrund der augenscheinlich reichen Biotopausstattung der Vegetationsbestand / Biotope, sowie eventuelle Vorkommen geschützter Vögel, Schmetterlinge, Heuschrecken und Fledermäuse untersucht. Die bis dahin vorliegenden ersten Erkenntnisse wurden den relevanten Fachbehörden und Umweltverbänden mit den sogenannten „Scopingunterlagen“ zur Stellungnahme vorgelegt.

Nachfolgend werden die artenschutzbezogenen Stellungnahmen dargestellt und die Auswirkungen auf die Planung erläutert. Daneben sind weitere Stellungnahmen ohne Artenschutzbezug eingegangen, die in dem vorgelegten Sachstandsbericht nicht wiedergegeben sind.

4.1 Landratsamt / Amt für Umweltschutz – Untere Naturschutzbehörde

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange auf dieser Grundlage ergab von Seiten des Landratsamt / Amt für Umweltschutz - Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 25.11.2010 eine Ablehnung der Überplanung und Bebauung in dem vorgesehenen Maß in beiden Baugebieten. Als Gründe wurden die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie die Belange des Natur- und Artenschutzes angeführt:

„In diesem Bereich wären durch eine Bebauung mehrere FFH – Lebensraumtypen und besonders geschützte Biotope direkt oder mittelbar betroffen. Durch einige der Bauplätze wäre zudem das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Der dortige Bereich hat einen hohen Wert als Naherholungsraum, außerdem ist er eine Pufferzone zum Erlebnisspielplatz „Sauweide“. Ein Heranrücken der Bebauung an diesen würde unweigerlich zu Konflikten führen. Eine Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde könnte nur bei erheblicher Verkleinerung des überplanten Bereichs erfolgen. Eine Bebauung wird maximal auf folgende Flächen als möglich angesehen:

- *3 Bauplätze direkt südlich der Straße „Am Schelmeneck“, hier müsste allerdings eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wegen der Höhenentwicklung der Gebäude stattfinden.*
- *Schließung der einzelnen Baulücke westlich der Straßen „Litzelbach“.*

Die Überplanung und Bebauung im in den Planunterlagen dargestellten Maß wird von der unteren Naturschutzbehörde nach wie vor auf natur- und artenschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Ausnahmen von der Verboten der § 30 Bundesnaturschutzgesetz und des § 37 Naturschutzgesetz BW können nicht in Aussicht gestellt werden. Die Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen für den Artenschutz wird

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

bezweifelt, zudem wird der dafür notwendige Aufwand für unverhältnismäßig in Bezug auf die beabsichtigte Bebauung angesehen“.

Südlicher Bereich / Bebauungsplan „Im Litzelbach, Hilberersgarten“

Auf Grund der oben beschriebenen Stellungnahme wurden mehrere Gespräche mit Vertretern des Landratsamts / Untere Naturschutzbehörde geführt. (Januar bis März 2011). Zuletzt wurden anlässlich eines Vor-Ort-Termins am 21.09.2011 nochmals von der Unteren Naturschutzbehörde insbesondere die Gründe für die Ablehnung der Baufläche im Nahbereich des Litzelbachs, bzw. des dort vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops erläutert und bekräftigt. Das heißt, dass im Bereich südlich der Straße „Litzelbach“ lediglich den Bauflächen zugestimmt wird, für die ohnehin durch den bestehenden Bebauungsplan bereits Baurecht besteht.

Nördlicher Bereich / Bebauungsplan „Der neue Rebberg – Im Litzelbach“

Auch dieses Gebiet wurde in den oben genannten Gesprächen mit dem Landratsamt / Untere Naturschutzbehörde nochmals erörtert. Im Ergebnis wurde die neue bauliche Entwicklung direkt nördlich der Straße „Litzelbach“ nicht mehr grundsätzlich abgelehnt, unter der Voraussetzung, dass dort nur noch ein weiteres Grundstück bebaut wird, die geplante bebaubare Fläche möglichst weit nach unten an die Straße geschoben wird und eine Höhenbegrenzung für den Baukörper festgesetzt wird. Der oberhalb liegende Grundstücksanteil sei von Bebauung freizuhalten. An der Straße „Am Schelmeneck“ werden drei neue Bauplätze akzeptiert. Dies alles jedoch vorbehaltlich der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und der Akzeptanz der daraufhin zu erstellenden Ausgleichsplanung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Die Belange des Artenschutzes unterliegen im Bauleitplanverfahren nicht der Abwägung, stehen also für sich. Sie können, falls sie bis dahin nicht hinreichend untersucht und bearbeitet wurden, gegebenenfalls bis auf die Ebene des Bauantragsverfahrens durchschlagen. Dies bedeutet, dass dieser Belang gemäß den gesetzlichen Vorgaben sorgfältig abgearbeitet werden muss, um zu verhindern, dass der Bebauungsplan zum späteren Zeitpunkt nicht vollzogen werden kann. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden im noch fertig zu stellenden Umweltbericht ausführlich dargelegt werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Baugesetzbuch einen eigenständigen Teil der Begründung des Bebauungsplans und wird im weiteren Fortgang des Verfahrens zur Offenlage des Bebauungsplans vorgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

4.2 BUND / NABU

Auch die Umweltverbände BUND und NABU äußerten sich in ihren Stellungnahmen sehr kritisch zu der geplanten Entwicklung. Von Seiten des BUND wurde die Untersuchung weiterer Arten, und zwar Totholzkäfer und Haselmaus, gefordert. Diese Untersuchungen wurden inzwischen durchgeführt (Ergebnisse siehe Punkt 3.2 und 3.3).

5. Konsequenzen für das weitere Planverfahren

Aufgrund des Vetos der Naturschutzbehörde ist eine Reduzierung der geplanten Bebauung erforderlich.

Die Ausweisung der bisher geplanten zusätzlichen Baugrundstücke in Litzelbachnähe, über die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung hinaus, ist nicht möglich.

Nördlich des Weges zur Sauweide ist auf Grund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde die Bebauung zu reduzieren.

Das neue städtebauliche Konzept mit der reduzierten Bebauung ist in Anlage 2 dargestellt. Die ursprünglich vorgesehene Bebauung ist zum Vergleich in Anlage 3 dargestellt.

Die geplante Bebauung gemäß reduziertem städtebaulichem Konzept befindet sich ausschließlich angrenzend an den nördlich gelegenen bestehenden Bebauungsplan „Der neue Rebberg – Im Litzelbach“. Angrenzend an den südlich gelegenen Bebauungsplan „Im Litzelbach, Hilberersgarten“ ist keine zusätzliche Bebauung mehr vorgesehen. Die Verwaltung prüft derzeit, ob im Bereich dieses Bebauungsplans noch sonstiger Änderungsbedarf besteht, und wird dann dem Gemeinderat einen Vorschlag zum weiteren Verfahren unterbreiten.

Auch die reduzierte Bebauung nördlich des Weges zur Sauweide ist auf Grund der Artenausstattung im Gebiet nur nach Überwindung besonderer Anforderungen möglich.

Die rechtlichen Grundlagen, um eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz zu beantragen, sind nicht gegeben. Dort sind „zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses“ gefordert. Weiter müsste der Nachweis erbracht werden, dass es zum geplanten Baugebiet keinerlei Alternative gibt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

In Frage kommt daher nur, durch die vom Gutachter aufgezeigten und oben unter 3.5 erläuterten Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz) und durch geeignete Maßnahmen während Bauzeit sicher gestellt wird, dass unzulässige Tötungen und Störungen vermieden werden. Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen für die Schlangen empfiehlt die Verwaltung dabei, die Variante B weiter zu verfolgen (siehe oben unter 3.5). Die Variante A erscheint im Hinblick auf Kosten und Erfolgsaussichten nicht vertretbar.

Für alle im Gebiet nachgewiesenen wertgebenden Arten, jedoch insbesondere für den Erhalt der Schlingnattern sind aufwendige Sicherungs- und Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Die gesetzlich vorgeschriebene dauerhafte Sicherung aller notwendigen Flächen ist nur mit Hilfe des Erwerbs der hierfür geeigneten und erforderlichen Grundstücke möglich. Anschließend sind auf den Grundstücken Erhaltungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese müssen speziell für die Schlingnatterpopulation laut Gutachter mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens 3 Jahren erfolgen. Außerdem ist der Erfolgsnachweis durch ein Monitoring zwingend zu liefern, bevor gebaut werden darf. Da eine Erfolgsgarantie für die Schlingnattern vom Gutachter ausdrücklich nicht gegeben wird, ist die Weiterführung des Verfahrens und der Planung für die Stadt zumindest mit dem Risiko des Zeitverlustes verbunden. Die umgesetzten Maßnahmen können, auch falls sie im Hinblick auf die Schlingnatterpopulation nicht zum Erfolg führen würden, trotzdem zumindest als Aufwertungsmaßnahmen in das städtische Ökokonto aufgenommen werden.

Als nächstes sind die folgenden Schritte notwendig:

- Konkretisierung der Variante B der Ausgleichsflächenkonzeption, Ermittlung der Kosten.
- Gespräche mit den Eigentümern innerhalb des Umlegungsgebiets, ob sie unter den o. g. Bedingungen an einer Baulandentwicklung noch interessiert sind.
- Aufnahme von Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern der für den Ausgleich notwendigen Flächen. Falls nicht alle zwingend erforderlichen Grundstücke erworben werden könnten oder zumindest eine Nutzung als Ausgleichsfläche fest vereinbart und dinglich im Grundbuch gesichert werden kann, wäre eine Bebauung nicht möglich.
- Weitere Ausarbeitung der Ausgleichskonzeption für sämtliche relevanten Arten auf Basis der verfügbaren Grundstücke durch ein Fachbüro.
- Herstellung aller notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im zeitlichen Vorgriff.
- Monitoring (Überwachung und Dokumentation durch ein Fachbüro) der Maßnahmenflächen zur Erfolgskontrolle.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2403

Datum:
11.04.2012

Betreff: Sachstand und weiteres Vorgehen zu den Bebauungsplänen "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten" (Offenburg-Zunsweier)

6. Ortschaftsrat Zunsweier

Der Ortschaftsrat hat den Sachstand am 16.04.2012 zur Kenntnis genommen.

Aus den Reihen des Ortschaftsrates wurden folgende Prüfaufträge erteilt:

1. Wie ist der Eingriff für die Schlingnatterthematik zu bewerten, wenn die geplante Bebauung sukzessive, also über mehrere Jahre ein Haus nach dem anderen, erfolgt?
2. Ist die Funktion des Korridors für die Schlingnattern auch gewährleistet, wenn nicht alle Grundstücke innerhalb des Korridors erworben und damit gesichert werden können?

Zur Beantwortung der Fragen 1 und 2 wurde der Gutachter nochmals um Einschätzung gebeten. In der Sitzung wird hierüber mündlich berichtet.

7. Weiteres Vorgehen

Zeithorizont:

- Zeitvorlauf für die Schlingnatternflächen: 3 Jahre, ohne derzeit eine Garantie für den Erfolg zu haben
- Fertigstellung des Bebauungsplans und Baubeginn frühestens 2015

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan Bebauungspläne Litzelbach

Anlage 2: Aktuelles Baukonzept / Neubebauung

Anlage 3: Ursprüngliches Baukonzept (Stand 2009)

Die Fraktionen erhalten gesondert das Fachgutachten des Büros H. Laufer, 2012