

Ausnahmeantrag nach § 33a Abs. 2 NatSchG

zur Umwandlung eines Streuobstbestandes
innerhalb des Bebauungsplans „Schaftrieb“
in Karlsbad-Langensteinbach

Inhalt

1	Veranlassung	3
2	Begründung und überwiegend öffentliches Interesse	3
3	Bestand.....	4
4	Eingriffsermittlung	5
5	Ausgleichskonzept	6
6	Zusammenfassung	9



Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 • Fax: -2320222 • www.pbzm.de
Dipl.-Ing. Thomas Senn

1 Veranlassung

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt im Ortsteil Langensteinbach mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schaftrieb“ ein 4,9 ha großes Mischgebiet auszuweisen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Streuobstbestände werden durch das Vorhaben vollständig und dauerhaft in Anspruch genommen und die Flächen in eine andere Nutzungsart überführt.

Mit der Änderung des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) vom 17.12.2020, erfolgte die Unterschutzstellung von Streuobstbeständen durch den § 33a. Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 7 LLG mit einer Mindestfläche von 1.500 m² sind demnach zu erhalten. Primärzweck ist dem fortschreitenden Verlust von Streuobstbeständen durch Umwandlung in Wohnbebauung zu begegnen. Eine Umwandlung der Nutzungsart kann nur mit Genehmigung erfolgen und ist, vorrangig durch Neupflanzungen, auszugleichen (§ 33a Abs. 2 und 3 NatSchG).

Die Gemeinde Karlsbad stellt hiermit gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG BW einen Antrag auf Genehmigung, welcher die Aufstellung des Bebauungsplans „Schaftrieb“ bei Entwicklung neuer Streuobstbestände ermöglicht.

Der Antrag berücksichtigt die Vollzugshilfe der UM zur Anwendung des § 33a NatSchG vom 03.03.21 sowie den Vollzugserlass zum Schutz von Streuobstbeständen vom 19.04.22.

2 Begründung und überwiegend öffentliches Interesse

Die bauliche Entwicklung des im Flächennutzungsplan enthaltenen Gebiets „Schaftrieb“ wird wegen des dringenden Bedarfs an Mischgebietsflächen und vor allem auch an Wohnraum für zwingend notwendig gehalten.

Die Planungen werden seit langer Zeit betrieben, mussten aber wegen dem Ausbau der AVG und den damit im Zusammenhang stehenden Grundstücks- und Eigentumsfragen immer wieder zurückgestellt werden. Nach Einigung mit den Eigentümern konnte die Planung nunmehr überarbeitet werden. Das Baugebiet ist für Langensteinbach sehr wichtig, denn der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist sehr groß, im Ortsteil Langensteinbach sind derzeit so gut wie keine Wohnungen auf dem Markt verfügbar.

Die Lage des Planungsgebiets ist wegen der sehr guten ÖPNV-Anbindung (AVG Haltestelle Schießhüttenäcker) und auch aufgrund seiner fußläufigen Anbindung an alle der Versorgung dienenden Einrichtungen im Gebiet Schießhüttenäcker als äußerst gut zu bezeichnen. Auch die Ortsmitte von Langensteinbach rund um die Weinbrennerkirche bis zum Rathaus sind fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.

Aufgrund der ausgezeichneten Lage ist das Plangebiet prädestiniert, neben den Wohnbauflächen auch Mischflächen für Wohnen und für gewerbliche Einrichtungen, Praxen, Büros, usw. zu schaffen. Zur Deckung dieses Bedarfs ist die Aufstellung des Bebauungsplans dringend notwendig.

Von der Überplanung anderer Flächen (Alternativen) wird aus folgenden Gründen abgesehen.

Die Ausweisung der erforderlichen Flächen an anderer Stelle stellt keine Alternative dar, da im FNP kein weiteres Mischgebiet ausgewiesen ist und die FNP-Wohnbauflächen „Fröschgärten“, „Alte Krautgärten“ und „Schneidergärten III“ deutlich weniger gut erschlossen sind und ebenfalls Streuobstbestände aufweisen. Ferner würde durch die genannten Flächen weit mehr motorisierter Individualverkehr generiert, als dies durch das Gebiet „Schaftrieb“ - aufgrund der genannten ÖPNV-Anbindung - der Fall ist.

Am 28.02.2018 erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Schaftrieb“. Da es sich bei den Mitgliedern des Gemeinderates um gewählte Vertreter handelt, kann davon ausgegangen werden, dass diese Entscheidung im Sinne des mehrheitlichen öffentlichen Interesses getroffen wurde.

3 Bestand

Die Flächen mit Obstbäumen im Plangebiet wurden daraufhin überprüft, ob es sich um Streuobstbestände im Sinne des § 33a NatSchG handelt. Im Oktober 2021 wurde eine Streuobstkartierung/Baumerfassung durchgeführt, bei der u.a. Baumart, Bruthöhendurchmesser und Stammhöhe erfasst wurden. Vorherrschend sind Apfel-, Kirsch- und Walnussbäume, weiterhin Pflaume und Birne.

Die Abgrenzung des geschützten nach § 33a geschützten Streuobstbestands erfolgte bei einem Ortstermin in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und unter Berücksichtigung der Vollzugshilfe der UM vom 03.03.21 (z. B. Stammhöhe von mindestens 140 cm).

Der Umfang des geschützten Streuobstbestands beträgt etwa 3.200 m² (siehe Abb. 1). Die Anzahl der Bäume mit einer Stammhöhe $\geq 1,40$ m beträgt 26 Stück. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 5721, 5722, 5832, 5831/2, 5830, 5829, 5828, 5827, 5862/5, 5863, 5864 und 5865. Der Streuobstbestand wird vollständig durch den Bebauungsplan überplant.

Der betroffene Bestand ist nicht von wesentlicher Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt bzw. die Biodiversität. Die Unternutzung ist Grünland (Fettwiese, keine FFH-Mähwiese) auf etwa 65 % und Garten auf etwa 35 % der Gesamtfläche. Die Altersstruktur ist ungünstig, die Bäume werden nicht mehr gepflegt, überaltern und sind teilweise abgängig. Wenige Bäume haben Baumhöhlen, Stammrisse, Rindenspalten oder Astlöcher.

Der Bestand liegt relativ isoliert und wird an drei Seiten von Bebauung bzw. Verkehrswegen eingeschlossen. Wechselwirkungen mit anderen, in der Umgebung liegenden Streuobstbeständen finden nur eingeschränkt statt. Vergleichbare Bestände kommen östlich im Bereich „Froschgärten“ vor. Qualitativ höherwertige Streuobstbestände liegen im Westen im Außenbereich. Die Streuobstbestände sind zwar mit für eine gewisse Artenvielfalt im Gebiet Schaftrieb verantwortlich, die Diversität beschränkt sich allerdings auf die typischen Arten der Siedlungsränder und jene die eine stetige Landnutzung tolerieren.

Gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund liegt der Bestand in Kernflächen und Kernräumen des Biotopverbunds mittlere Standorte.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurde keine besondere Bedeutung der Bäume als Lebensraum für streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, wie z. B. Vögel,

Fledermäuse oder Holzkäfer festgestellt. Strukturen wie Höhlen, Astlöcher und abgestorbene Äste sind zwar bei einigen Bäume vorhanden, werden aber aktuell nicht als Lebensstätte genutzt. Die Wiesen (Unternutzung) sind kein Lebensraum streng geschützter Schmetterlinge und die Zauneidechse kommt nur auf einer kleinen Teilfläche vor. Es liegen auch keine Hinweise vor, dass der Streuobstbestand in der Vergangenheit als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte von FFH-Anhang IV Arten genutzt wurde. Auch ist es sehr unwahrscheinlich, dass geschützte Arten in der Zukunft zurückkehren.

Insgesamt ist die Bedeutung des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt nicht von einer so entscheidenden Rolle, dass die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.



Abb. 1 Lage und Abgrenzung des geschützten Streuobstbestand (gelbe Umrandung)

4 Eingriffsermittlung

Bei Umsetzung des Bebauungsplans geht der Streuobstbestand innerhalb des Geltungsbereichs vollständig verloren.

Insgesamt wird eine etwa 3.200 m² große Streuobstfläche dauerhaft in Anspruch genommen.

Umwandlungen von Streuobstbeständen sind nach § 33a Abs. 4 NatSchG BW auszugleichen.

Generell ist zu beachten, dass alte und etablierte Streuobstbestände regelmäßig einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben als neu angelegte Bestände. Durch eine Rodung entsteht daher in der Regel ein Time-lag, der in der Praxis mehrere Jahrzehnte dauern kann. Bei der Planung des Ausgleichs ist dieser Timelag zu berücksichtigen, indem eine größere Fläche als die ursprüngliche Biotopfläche entwickelt wird.

Um die Funktion des Streuobstbestands auszugleichen wird daher in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein Faktor von 1:1,5 angesetzt. Demnach ist der Ausgleichsbedarf etwa 4.800 m².

5 Ausgleichskonzept

Der Ausgleich wird durch die Anlage von drei neuen Streuobstbeständen auf einer Gesamtfläche von etwa 5.021 m² erbracht (siehe Abb. 2).

Fläche A

Lage:	etwa 200 m nordwestlich des Plangebietes
Flst.-Nr.:	10274
Flächengröße:	979 m ²
Nutzung:	Acker
Sicherung:	Eigentum Gemeinde Karlsbad

Fläche B

Lage:	etwa 200 m nordwestlich des Plangebietes
Flst.-Nr.:	10254
Flächengröße:	2.375 m ²
Nutzung:	Wieseneinsaat
Sicherung:	Eigentum Gemeinde Karlsbad

Fläche C

Lage:	südlich des Schulzentrums, etwa 900 m südwestlich des Plangebietes
Flst.-Nr.:	9967
Flächengröße:	1.667 m ²
Nutzung:	ehemaliger Feldgarten, Mähwiese, Brombeergestrüpp
Sicherung:	Eigentum Gemeinde Karlsbad

Die Flächen liegen auf gemeindeeigenen Grundstücken in einem räumlichen Zusammenhang und in Bereichen, in denen bereits Streuobstwiesen vorkommen. Die Flächen A und B sind bereits für den artenschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplans vorgesehen.

Gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund liegt die Ausgleichsfläche C in Kernflächen und Kernräumen des Biotopverbunds mittlere Standorte.

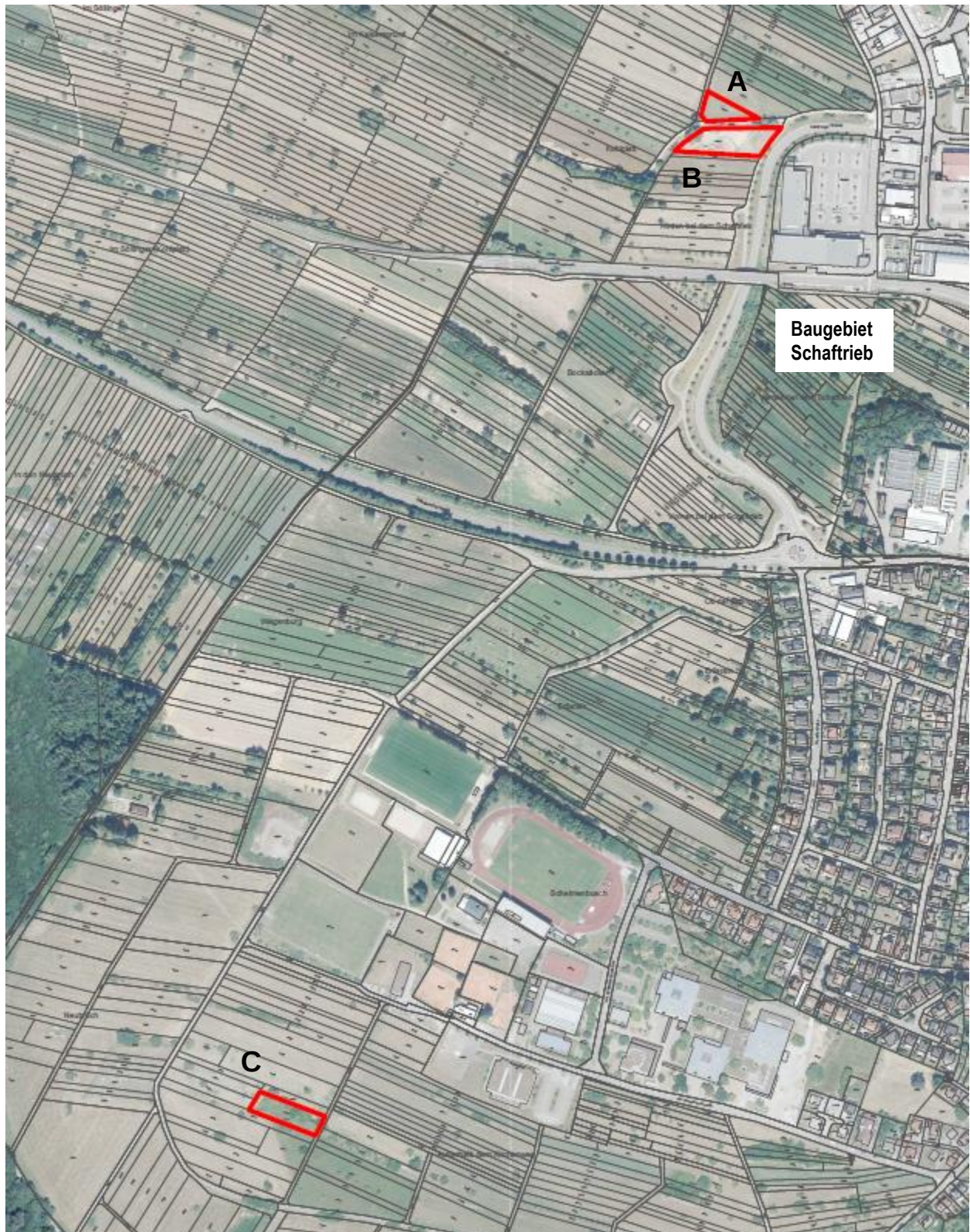


Abb. 2 Lage der Ausgleichsflächen (A, B, C) für die Anlage neuer Streuobstbestände

Zum Ausgleich sind neue Obsthochstämme zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen, die Fläche selbst ist dabei als extensives Grünland zu entwickeln, sofern nicht bereits vorhanden. Insgesamt können auf den drei Ausgleichsflächen etwa 20 neue Bäume gepflanzt werden¹.

Der Ausgleich muss innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten der Straßen umgesetzt werden. Es gelten die allgemeinen fachlichen Vorgaben für die Anlagen von Streuobstwiesen einschließlich der langfristigen fachgerechten Pflege.

Konkret sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung eines Streuobstbestandes durch Pflanzung regionaltypischer Streuobstsorten. Der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen beträgt jeweils etwa 20 m, um die Entwicklung bzw. den Erhalt als FFH-Mähwiese und die Lebensraumeignung für die Zauneidechse zu gewährleisten.
- Für die Pflanzungen sind Bäume mit der Pflanzqualität Hochstamm mindestens StU 12- 14, 3xv mit Drahtballen zu verwenden. Abgehende Bäume sind innerhalb angemessener Frist zu ersetzen.
- Dauerhafte, fachgerechte Pflege der Streuobstbäume durch regelmäßigen Schnitt. Erziehungsschnitte bis zum 10. Standjahr, danach Erhaltungsschnitte alle 5 Jahre. Bei Bedarf wässern in den ersten 5 Jahren.
- Bei der langfristigen Pflege der Streuobstflächen soll die Ausbildung von Höhlen toleriert und stärkeres Totholz belassen werden.
- Extensive Pflege der Wieseflächen. Sie sind zweimal im Jahr zu mähen und in den ersten Jahren durch Abtransport des Mähgutes auszuhagern, um blüten- und insektenreiche Bereiche zu entwickeln. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni stattfinden, die zweite nicht vor dem 15. August. Das Vorgehen kann sich an den Bewirtschaftungsempfehlungen der FFH-Mähwiesen orientieren.
- Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel.
- Das verwilderte ehem. Gartengrundstück (Fläche C) wird abgeräumt und der Fehlbewuchs gerodet. Dabei wird vor Ort die Freistellung bzw. der Erhalt vorhandener Altbäume geprüft. Bei der Maßnahmenumsetzung ist zu beachten, dass eine ca. 450 m² große Teilfläche eine nach § 30 BNatSchG geschützte FFH-Mähwiese ist (Erhaltungszustand B). Eine Beschädigung z.B. durch Befahrung oder Zwischenlagerung ist unbedingt zu vermeiden.

¹ Die genaue Anzahl wird bei der Ausführungsplanung festgelegt und hängt vom Grundstückszuschnitt, Grenzabständen und dem Erhalt von Bestandsbäumen (Fläche C) ab.

6 Zusammenfassung

Mit der Realisierung des geplanten Mischgebiets „Schaftrieb“ wird ein etwa 3.200 m² großer Streuobstbestand überplant. Gemäß § 33a NatSchG sind Streuobstbestände, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen zu erhalten. Die Umwandlung kann nur bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses und bei Vorliegen eines Ausgleichskonzeptes genehmigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird die konkrete Fläche benötigt, es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse und die Ausweisung der erforderlichen Flächen an anderer Stelle stellt keine Alternative dar.

Der Ausgleich für die vollständige Überplanung des Streuobstbestandes erfolgt planextern im Verhältnis 1:1,5 durch die Anlage und Entwicklung von drei neuen Streuobstbeständen auf einer Gesamtfläche von etwa 5.000 m² im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets.

Mit Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen kann die Zerstörung bzw. Umwandlung des nach § 33a NatSchG geschützten Biotops im Sinne von § 33a Abs. 2 NatSchG innerhalb einer angemessenen Frist ausgeglichen werden.