

Vorlage Nr.: **2023/0279**  
Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **StplA**

## Sachstand „Wohnbaufläche Gänsberg“

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	11.05.2023	9	X		

### Information (Kurzfassung)

Der Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und befürwortet die weiteren Schritte der Verwaltung.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 03. Mai 2023	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## **Ergänzende Erläuterungen**

8,6 ha geplante Wohnbaufläche weist der 2021 beschlossene Flächennutzungsplan (FNP) 2030 am Gänsberg in Stupferich aus. Damit gehört er zu den wenigen Standorten im Stadtgebiet, an denen eine größere zusammenhängende Siedlungsentwicklung vorgesehen ist.

Das Plangebiet ist mehr als ein typisches Neubaugebiet auf der grünen Wiese. Es grenzt direkt an das funktionale Zentrum Stupferichs und in Verbindung mit dem angestrebten Neubau einer KiTa sowie einer möglichen Verlagerung der vorhandenen Schule besteht die Chance zur Neugestaltung einer attraktiven und zeitgemäßen Ortsmitte. Zudem zeigt ein von der Verwaltung in Auftrag gegebenes Einzelhandelsgutachten, dass mit den zu erwartenden Einwohnerzuwächsen der Bedarf an einem Lebensmitteldiscounter im Stadtteil darstellbar ist.

Zu beachten ist: Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft - insbesondere das Defizit für das Schutzgut Boden - erfordert einen umfangreichen Bedarf an Ausgleichsflächen. Wie aus anderen Projekten bekannt, ist das Ausgleichsflächenangebot in Karlsruhe jedoch begrenzt.

Im Juli 2021 beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung mit knapper Mehrheit damit, die Fläche baulich zu entwickeln, unter dem Vorbehalt der Ergebnisse weiterer umweltfachlicher Untersuchungen.

Seit Ende des Jahres 2022 liegen die Ergebnisse der 2021 beauftragten Artenschutzprüfung inklusive der Kartierungsergebnisse Fauna, der Biotoptypenkartierung sowie der aktualisierten Abgrenzung der FFH-Mähwiesen vor. Daraus ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Die Bedürfnisse der artenschutzrechtlichen Belange scheinen, unter angemessenem Aufwand, mit den Zielen der Planung vereinbar zu sein.
- Als herausfordernd gilt der Umgang mit den rund 2,6 ha an FFH-Mähwiesen.

## **Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung**

In einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden mögliche Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten untersucht, die unter besonderem beziehungsweise strengem Schutz des Artenschutzrechts stehen.

Im Untersuchungsraum vorkommende – und in der Vorprüfung nicht ausgeschlossene – Arten, sind Fledermäuse und Vögel. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz sieht das Gutachten nicht erfüllt, sofern folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden:

- Allgemeine Vermeidungsmaßnahme: Die im Baufeld befindlichen Gehölze werden im erforderlichen Umfang vor Baubeginn und im Winterhalbjahr zurückgeschnitten oder gefällt. Potenzielle Brutplätze von Nischenbrütern, Holzstapel, Gartenhäuschen oder Ähnliches werden ebenfalls in diesem Zeitraum entfernt.
- Vermeidungsmaßnahme V1: Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz vor Beginn der Rodungsmaßnahmen. Eine Nutzung der vorhandenen Baumhöhlen zur Überwinterung durch Fledermäuse ist unwahrscheinlich. Je nach dem, wann die Rodungsarbeiten erfolgen sollen (beispielsweise Anfang Oktober) ist eine Nutzung als

Tagesquartier aber nicht völlig auszuschließen. Alle Baumhöhlen werden daher vor der Rodung auf Fledermausbesatz hin überprüft. Kann eine Nutzung sicher ausgeschlossen werden, werden die Höhlen fest verschlossen. Ist eine Nutzung nicht auszuschließen werden die Höhlungen so verschlossen, dass Tiere ausfliegen aber nicht mehr einfliegen können (Reusenprinzip). Die Fällung kann dann einige Tage später erfolgen.

- Vermeidungsmaßnahme V2/CEF: Im Zuge der Vorhabenplanung sollte geprüft werden, ob ein Erhalt von möglichst vielen Gehölzstrukturen im Vorhabenbereich möglich ist. Nicht zu erhaltende Gehölzstrukturen sollten durch Neupflanzungen im Zuge der Eingrünung der Gebäude ersetzt werden. Unter der Annahme, dass nicht alle Höhlenbäume erhalten werden können, werden je verloren gehender Baumhöhle vorgängig zwei Fledermauskästen an Gebäuden oder verbleibenden Bäumen aufgehängt.

## Rahmenbedingungen für den Umgang mit den FFH-Mähwiesen

Parallel zur artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde eine Aktualisierung der Abgrenzung der FFH-Mähwiesenkartierung vorgenommen. Im Vergleich zur bisherigen Datengrundlage hat sich der Bestand, am westlichen und östlichen Rand, geringfügig vergrößert und umfasst nun rund 2,6 ha.

Die „Mageren Flachland-Mähwiesen“ sind artenreiche, wenig gedüngte, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen und typisch für diesen Naturraum. Die Bundesrepublik Deutschland, insbesondere Baden-Württemberg, hat eine hohe Schutzverantwortung für den Lebensraumtyp der „Mageren Flachland-Mähwiese“, da sich das Schwerpunktverkommen bei europaweiter Betrachtung in Südwestdeutschland befindet. Der momentane Erhaltungszustand der „Mageren Flachland-Mähwiesen“ in Baden-Württemberg ist ungünstig-schlecht. Sie waren bisher bereits innerhalb von FFH-Gebieten als Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie außerhalb von Schutzgebieten über die Regelungen des Umweltschadensrechts (vgl. § 19 BNatSchG) geschützt. Aufgrund ihrer Gefährdung wurden „Magere Flachland-Mähwiesen“ zum 1. März 2022 in die Liste der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) übernommen. Demnach sind die FFH-Mähwiesen nun zusätzlich über den Biotopschutz geschützt.

Gemäß § 30 Abs. 2 S. 1 BNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen. Eine geplante Überbauung der FFH-Mähwiesen würde dazu führen, dass der Verbotstatbestand erfüllt wird. Für den Bauplan müsste eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG beantragt werden.

Diese kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Sprich: es müssen aus naturschutzfachlicher Sicht Ersatzflächen in einem 1:1 Verhältnis für die FFH-Mähwiesen gefunden und in gleichartiger Weise bis zum Zeitpunkt des Eingriffs (= Beginn der Bebauung) wiederhergestellt sein. Je nach Zustand der potenziellen Ausgleichsflächen, sollten die Ausgleichsflächen schon deutlich vor dem Eingriff (= 5 bis 10 Jahre) eingerichtet werden, um die gewünschte ökologische Wertigkeit bis zum Baubeginn zu erzielen. Potenzielle Ausgleichsflächen müssen sich im räumlichen Zusammenhang zur Fläche des Eingriffs befinden. Das bedeutet: möglichst auf stuffericher Gemarkung. Die Stadt Karlsruhe besitzt jedoch in Stufferich und in den angrenzenden Höhenstadtteilen fast keine eigenen Flächen. Geeignete und verfügbare Flächen zu finden, gilt als schwierig, da der Stadt kaum finanzielle Anreize zur Verfügung stehen und die Verpflichtung zum Erhalt einer FFH-Mähwiese zeitlich unbegrenzt gilt.

Aktuell ist ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland bei der EU-Kommission anhängig, angesichts der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Lebensraumtypen "Flachland-Mähwiesen" und "Berg-Mähwiesen". Aufgrund dessen wird seit einigen Jahren in einer Zielvereinbarung zwischen dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Stadtkreis Karlsruhe unter anderem die intensive Bearbeitung der Wiederherstellung und des Erhalts der FFH-Mähwiesen geregelt. In den benachbarten FFH-Gebieten „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (Grünwettersbach) und „Pfinzgau-West“ (Knittelberg/Grötzingen) wird die Wiederherstellung von verschlechterten FFH-Mähwiesen prioritär bearbeitet, Landwirte und auch private Bewirtschafter bzw. Flächeneigentümer werden per Vertrag verpflichtet sogenannte „Mähwiesen-Verlustflächen“ wiederherzustellen. Daher sollten auch unbedingt die Ausgleichs-Mähwiesen für die Wohnbaufläche Gänsberg schon deutlich vor dem Eingriff (= 5 bis 10 Jahre) eingerichtet werden, um massive Kritik gegen das Vorhaben seitens der Naturschutzverbände weitestgehend ausräumen zu können. Mit Kritik seitens der betroffenen Landwirte wird weiterhin zu rechnen sein.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt folgendes Vorgehen vor:

- Vorstellung verschiedener Planungsvarianten und deren Auswirkungen (Ausgleich, Infrastrukturplanung...) im Planungsausschuss im Sommer.
- Persönliche Ansprache durch die Ortsverwaltung einzelner Grundstückseigentümer\*innen für potenzielle zukünftige Mähwiesen
- Diskussion der Planungsvarianten in einer öffentlichen Veranstaltung in Stupferich.
- Dokumentation der fachlichen Rahmenbedingungen, der Planungsvarianten und der Rückmeldungen aus der öffentlichen Veranstaltung im „Entwicklungskonzept Stupferich“.
- Politischer Beschluss des Entwicklungskonzepts und einer favorisierten Entwurfsvariante als Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb.
- Einstieg in das B-Plan-Verfahren, sowie die Ausgleichsflächen bezüglich der Mähwiesen gefunden sind und weitestgehend zur Verfügung stehen.

### **Beschluss:**

- I. Antrag an den Ausschuss:  
Der Planungsausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis und befürwortet die weiteren Schritte der Verwaltung.