

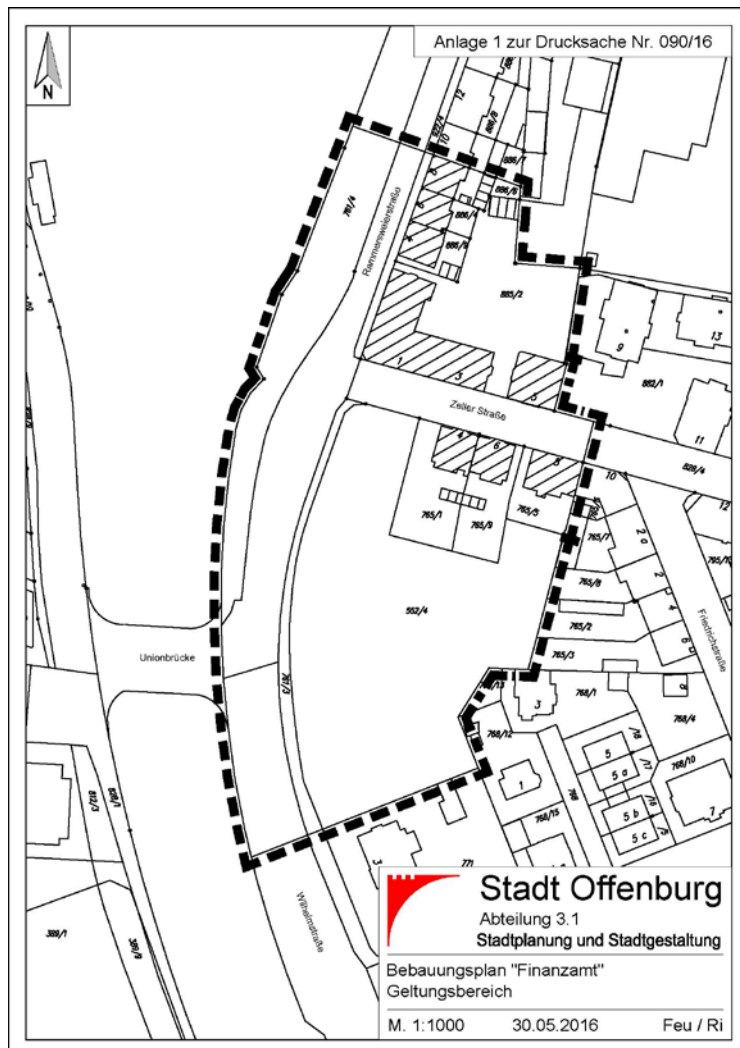
UMWELTEINSCHÄTZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 159 „FINANZAMT“

Betroffene Umweltbelange Bebauungsplan Finanzamt

In diesem Verfahren nach §13 a BauGB wird analog zu § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die maximalen Flächengrößen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit ca. 1,5 ha Gesamtgröße des Geltungsbereichs nicht überschritten werden.

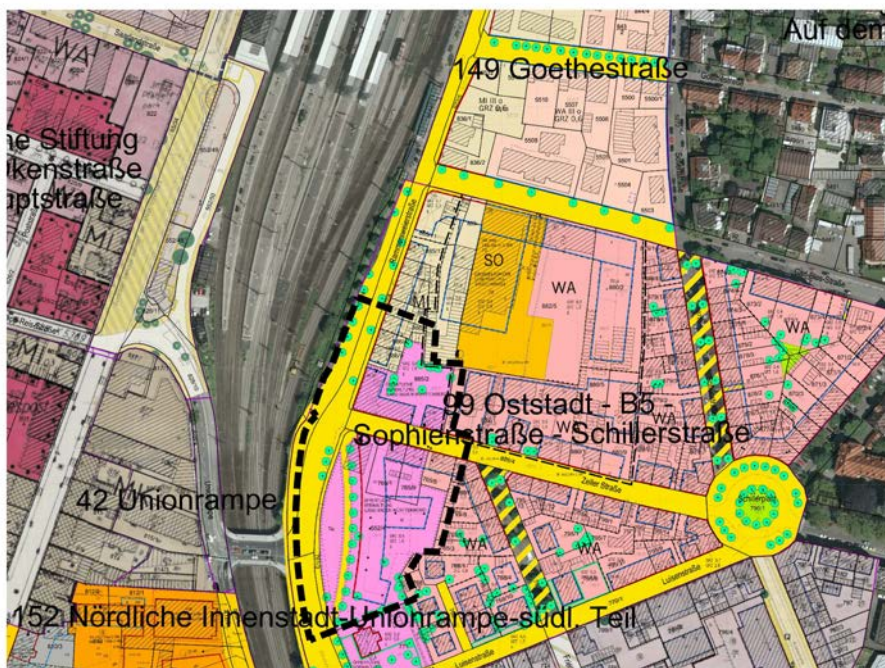
1. Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes

Abb. 1 Gebietsumgrenzung



Es geht bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen darum, insbesondere die negativen Auswirkungen zu bewerten, die zusätzlich zu den bereits heute zulässigen Nutzungen ermöglicht werden sowie das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Artenschutz auszuschließen. Die Fläche wird als Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche für Öffentliche Verwaltung ausgewiesen. Die Fläche liegt im Bereich des bisherigen Bebauungsplans 99 Oststadt Sophienstraße – Schillerstraße. Nach diesem Bebauungsplan wäre eine Bebauung möglich gewesen, es kommen also keine neuen, umweltwirksamen Baurechte dazu.

Abb.2 bisherige Bebauungspläne im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Finanzamt (siehe schwarze Abgrenzung)

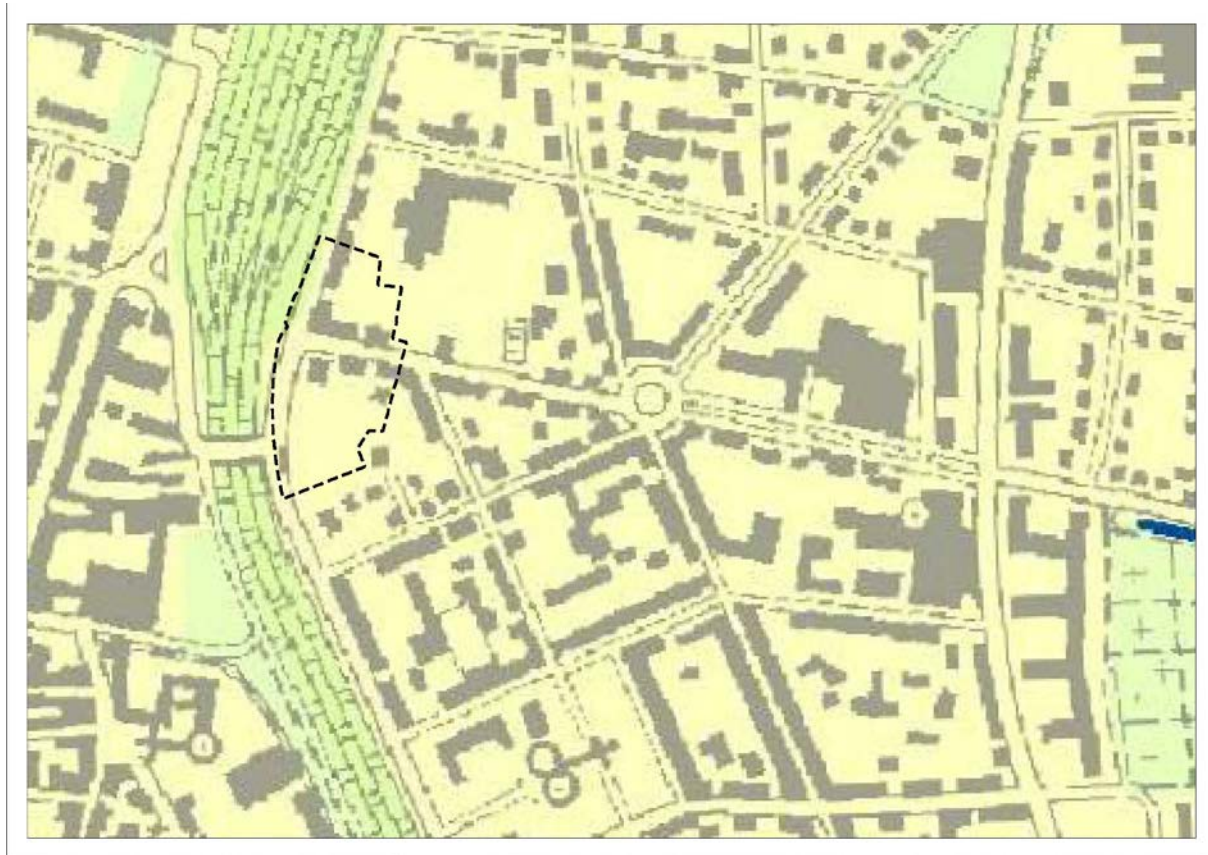


1.1 Überschlägige Umweltbewertung

Zur Prüfung von umwelterheblichen Belangen des geplanten Bebauungsplans Finanzamt wurde eine überschlägige Kartierung sowie eine artenschutzfachliche Beurteilung der Fläche durch den Umweltplaner der Stadt Offenburg Dipl.-Ing. Jens Lüdecke anhand eigener Untersuchungen und auf der Grundlage der Darstellungen des in Fortschreibung befindlichen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg durchgeführt.

Der Bereich des Bebauungsplans Finanzamt ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Auf der Fläche finden sich hauptsächlich versiegelte Bereiche (Parkplätze, bestehende Gebäude) sowie eine minderwertige Grünfläche. Die Biotoptypenbewertung der Fläche ist (auch laut Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg) „sehr gering“. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Vorfeld der Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Abb. 3 Biotoptypenbewertung im Bereich des Bebauungsplans Finanzamt



Allerdings befinden sich im Bereich des Bebauungsplans auch 53 nach der Baumschutzsatzung Offenburg geschützte Bäume.

Abb. 4 Parkplatzfläche an Rammersweierstraße / Unionbrücke - nördlicher Teil



Abb. 5 Hinterhof existierendes Finanzamt Zeller Straße



Abb. 6 Grünfläche an Unionbrücke (südlicher Teil)



Abb. 7 Heckenstruktur im Mittelbereich



1.2 Schutzgutbezogene Beurteilung des Gebiets

1.2.1 Boden, Denkmäler und Altlasten

Eine Bodeneinschätzung ist in diesem innerstädtisch geprägten Bereich im Landschaftsplan nicht durchgeführt worden. Es befinden sich im Bereich der geplanten Bebauung südlich der Zeller Straße keine Denkmäler. Das nördlich der Zeller Straße gelegene Gebäude des bisherigen Finanzamtes ist allerdings ein Kulturdenkmal. Auch bisher sind schon große Bereiche des Gebietes versiegelt. Es befindet sich im nördlichen Bereich an den Bebauungsplan angrenzend, möglicherweise in den Bebauungsplan hineinwirkend, eine Altlast (b grün Fall): AS Kugelgewinde Holzer. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Boden- oder Denkmalfunktionen ist durch den Bebauungsplan Finanzamt nicht zu befürchten.

1.2.2 Gewässer

Es befinden sich neben dem verdolten Waldbach keine oberirdischen Gewässer im Bereich des Bebauungsplans Finanzamt. Eine Grundwassereinschätzung im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist in diesem innerstädtisch geprägten Bereich nicht durchgeführt worden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gewässern oder der Grundwasserneubildung ist durch die Änderung des Bebauungsplans Finanzamt nicht zu befürchten.

1.2.3 Klima

Der Bereich des Bebauungsplans Finanzamt ist ein Stadt-Klimatop mit geringer Feuchte, starker Windfeldstörung und der Gefahr von Luftschadstoffbelastung. Es gibt eine deutliche Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland. Es findet ein eingeschränkter Luftaustausch statt. Besonders im Sommer kann es zur Bildung von Hitzeinseln kommen. Bei Flachdächern sind diese zur Vorbeugung zu begrünen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Klimafunktionen durch die weitere Bebauung kann durch Erhalt des heutigen Baumbestandes bzw. durch Neupflanzungen bei Fällungen vermieden werden. Mit der erreichten Beschattung kann der Bildung einer Hitzeinsel im innerstädtischen Bereich vorgebeugt werden.

1.2.4 Freiraum

Im Handlungsprogramm „Freiraumstruktur und Landschaftserleben“ des aktuellen Landschaftsplanentwurfs ist im innerstädtisch geprägten Bereich vom Finanzamt kein für die Freiraumstruktur oder das Landschaftserleben relevanter Wert gefunden worden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Freiraums ist durch den Bebauungsplan „Finanzamt“ nicht zu befürchten.

1.2.5 Freizeit und Erholung

Einen für das Landschaftsbild wertvollen Bereich sieht der Landschaftsplan (Entwurf) dort nicht. Allerdings befindet sich in diesem Bereich eine Hundewiese. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit und damit die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, ist in diesem innerstädtisch geprägten Bereich nicht bewertet worden. Allerdings findet sich im Bereich des Bebauungsplans Finanzamt die von Jugendlichen der Stadt Offenburg regelmäßig genutzte Sprayerwand sog. „Wall of Fame“ an der Union-

Rampe. Diese sollte weiterhin erhalten bleiben oder ersatzweise eine andere Möglichkeit für legales Graffiti in der Umgebung geschaffen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Freizeit- und Erholungsnutzung ist bei Erhalt der Graffitimauer oder eines gleichartigen Ersatzes nicht zu befürchten.

Abb. 8 Graffitimauer



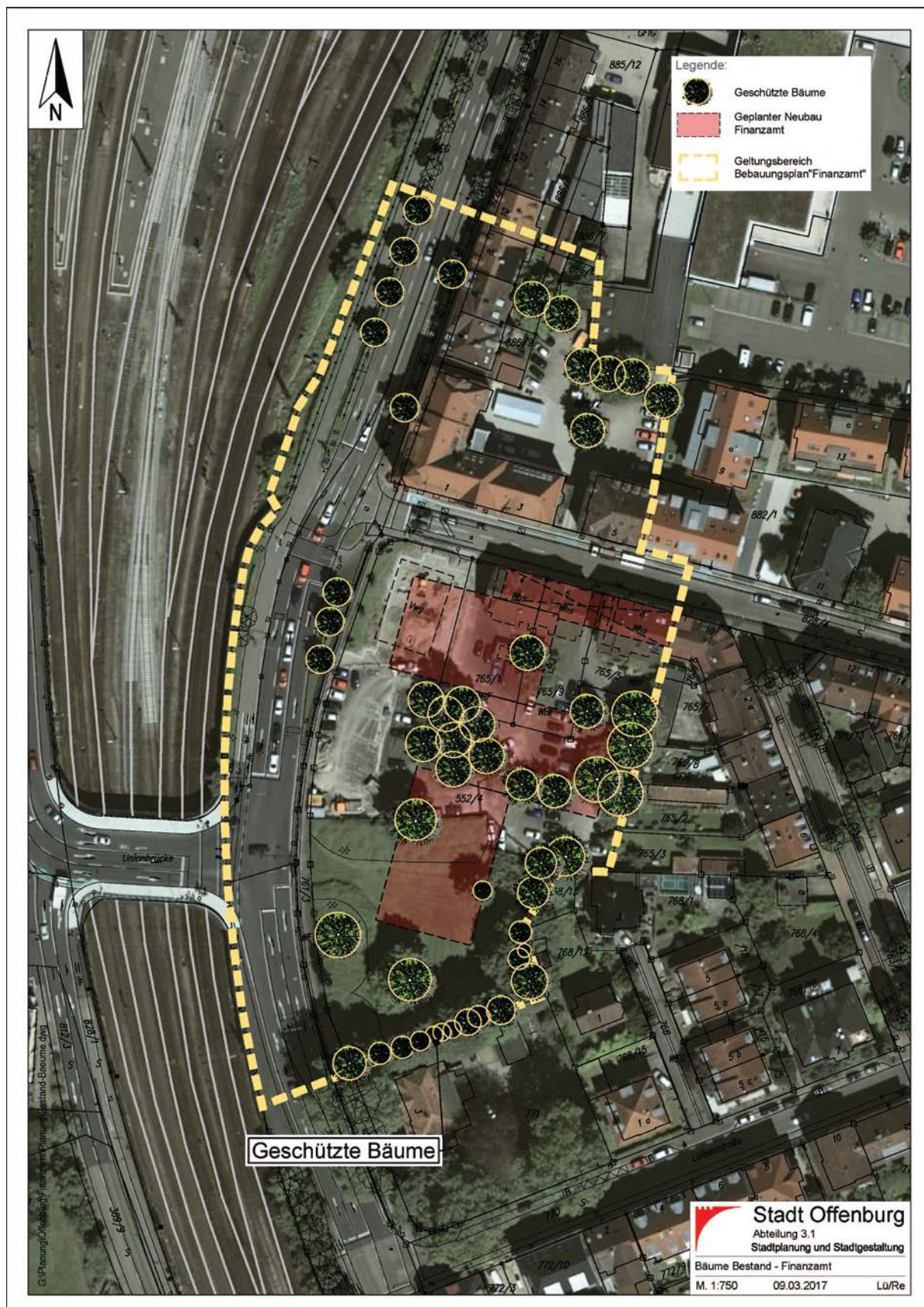
1.2.6 Biotope

Im Bereich der geplanten Bebauung des Bebauungsplans befinden sich insbesondere versiegelte Flächen, zahlreiche erhaltenswerte Bäume sowie eine kleinere Grünanlage ohne hervorzuhebende, wertvolle Strukturen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeiten der Arten und Biotope werden im Bereich der geplanten Bebauung als „gering“ eingeschätzt. Ebenso als „gering“ wird die Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme bewertet.

1.2.7 Baumbestand

Es befinden sich im Bereich des Finanzamtes 53 Bäume, die auch unter die derzeit gültige Baumschutzsatzung der Stadt Offenburg fallen. Diese Bäume haben einem Baumumfang von mindestens 80 cm und sind auch aus Sicht des Erhalts des Ortsbildes, der Klimawandelvorsorge und des Artenschutzes zu erhalten. Sollten diese durch die Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, müssen sie (auch gemäß der aktuellen Baumschutzsatzung der Stadt Offenburg) mit einer Ersatzpflanzung von standortangepassten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm ersetzt werden.

Abb.9 Im Bebauungsplanbereich zu erhaltende Bäume



2. Allgemeine ökologische Vermeidungsmaßnahmen

Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung bei allen baulichen Anlagen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Ausgenommen hiervon sind Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Diese Dachbegrünung dient der Flora und Fauna sowie dem Regenwasserrückhalt und damit der Hochwasservorsorge.

Weiterhin sind die in Abb. 9 dargestellten geschützten Bäume zu erhalten. Wenn nur im gesetzlich zugelassenen Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu fällen, außerhalb dieser Zeit darf dies nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde geschehen.

3. Artenschutzrechtliche Vorabschätzung

In Bebauungsplänen, die nach § 13 a BauGB aufgestellt oder geändert werden, ist eine förmliche Umweltprüfung nicht vorgesehen. Dennoch gelten auch hier für die künftige Bebauung die Maßgaben nach § 44 BNatSchG. Aus diesem Grund wird für den Bereich des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durchgeführt.

3.1 Artenbeurteilung

Das Gebiet wurde mehrfach in den Jahren 2016 und 2017 begangen. Bei der Inaugenscheinnahme wurde die Fläche hinsichtlich möglicher Artenschutzproblematiken vom Umweltplaner der Stadt Offenburg Dipl.-Ing. Jens Lüdeke geprüft.

3.1.1 Fledermäuse

Es befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Finanzamt keine relevanten Strukturen für Jagdhabitats für Fledermäuse. Eine mögliche Flächeninanspruchnahme für Fledermäuse ist damit als unproblematisch einzuschätzen. Auch eine populationsrelevante Störung einer Population ist nicht zu befürchten. Jedoch können Vorkommen im Bereich der abzubrechenden Gebäude vorhanden sein, was mit einer artenschutzfachlichen Voruntersuchung (z.B. durch den zuständigen Umweltplaner der Stadt Offenburg) im Vorfeld der Abbrucharbeiten ausgeschlossen werden muss (siehe 3.2.2).

3.1.2 Vögel

Im Bereich des B-Plans ist aufgrund der vorhandenen Strukturen lediglich das Vorkommen von weit verbreiteten Arten („Allerweltsarten“) zu erwarten. Nester in Bäumen sowie in der ausgedehnten Heckenstruktur im Randbereich des Parkplatzes können allerdings vorhanden sein. Fällungen von Bäumen sowie die Rodung der Hecken und Sträucher dürfen deshalb nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ist durch eine vorherige Begehung (z.B. durch den zuständigen Umweltplaner der Stadt Offenburg) auszuschließen.

3.1.3 Weitere artenschutzrelevante Arten

Nach vorgenommener Untersuchung der Fläche kann das Vorkommen weiterer artenschutzrelevanter Arten auf dieser Fläche (wie etwa Reptilien wie Zaun- oder Mauereidechse) nicht belegt werden.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

3.2.1 Baumerhalt und -ersatz

Die im Planbereich vorkommenden, besonders Ortsbildprägenden und auch für zahlreiche Arten Lebensraum bietende Bäume sind erhaltenswert, sie können ggf. auch artenschutzrelevant sein (Fledermausbestand bzw. Vogelnester oder -höhlen). Zum derzeitigen Planungsstand ist durch die geplanten Gebäudebaumaßnahmen und für die Zufahrt die Fällung von ca. 30 Bäumen zu erwarten. 23 andere Bäume werden zum Erhalt im Bebauungsplan festgeschrieben. Im Bebauungsplan Finanzamt ist die Pflanzung von ca. 14 Bäumen vorgegeben, die als Ersatzpflanzung für die zu fällenden Bäume anerkannt werden können. Weiterhin werden ca. 23 Bäume zum Erhalt festgeschrieben.

Bäume, die artenschutzrelevant sein könnten, sollen nach Möglichkeit nicht gefällt werden. Sollte eine Fällung der artenschutzfachlich potenziell relevanten Bäume vorgesehen werden, ist diese im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ist eine Fällung außerhalb dieser Zeit notwendig, muss eine Ausnahmegenehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde eingeholt werden.

Bei Fällung eines der geschützten Bäume (Stammumfang > 80cm) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem eine Ersatzpflanzung eines standortheimischen Baumes (Stammumfang mindestens 18-20 cm) durchgeführt wird. Bei einer Fällung eines geschützten Baumes können weiterhin artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem Ersatzquartiere (pro drei gefällte Bäume jeweils eine künstliche Bruthilfen für Vögel und für Fledermäuse) im näheren Umkreis des Vorhabenbereiches installiert werden (z.B. im Bereich der vorhandenen Zuwegung Richtung Nord). Aufgrund des potentiellen Vorkommens von Vogelnestern ist eine Räumung des Geländes (Baumfällungen) nur in der Zeit von 01.10 bis 28.2 möglich (siehe auch § 39BNatSchG). Soll der Baubeginn außerhalb dieser Zeit liegen, muss der Bewuchs schon frühzeitig (z.B. im Winter vor Baubeginn) beseitigt werden.

3.2.2 Gebäudeabriss

Beim Abriss von Gebäuden ist durch eine Fachkraft sicherzustellen, dass keine Lebensstätten von Fledermäusen in Anspruch genommen werden. Insbesondere die Speicher sind beim Abriss vorher auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Insbesondere im Haus Zeller Str. 4-6 ist dabei das von außen einsichtige Dachgeschoß zu überprüfen. Sofern Vorkommen nachgewiesen werden, sind Ersatzquartiere zu installieren.

Abb. 10 Gebäude Zeller Str. 4-6 mit offenem Dachbereich



3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach erfolgter Abschätzung werden bei Anwendung der genannten, im Plangebiet umsetzbaren, Vermeidungsmaßnahmen für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.

3.4 Beurteilung nach Gebietsschutz

Ein Bebauungsplan kann laut § 13a BauGB nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht gegeben sind. Es finden sich im Bereich des Bebauungsplan Finanzamt sowie im potentiellen Wirkraum kein Schutzgebiet (insbesondere auch kein Natura 2000-Gebiet) nach BNatSchG und auch keine sonstigen gesetzlich geschützten Biotope. Diese Voraussetzung ist damit erfüllt.

4. Resümee und umweltbezogene Gesamtbeurteilung

Der Bebauungsplan Finanzamt soll nach §13 a BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Bebauungsplan-Fläche des Bebauungsplans Finanzamt beträgt insgesamt ca. 1,5 ha und damit beträgt die zusätzlich überbaubare Grundfläche unter 20.000 m². Für den Bebauungsplan Finanzamt sind nach § 13 a BauGB kein Umweltbericht und auch kein Ausgleich notwendig. Im Bereich der geplanten Bebauung liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope vor.

Vorkommen von Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten sowie bedeutende Vogellebensräume konnten im Bereich des Bebauungsplans Finanzamt nach einer überschlägigen Voruntersuchung nicht festgestellt werden, ein Vorkommen kann aber potenziell nicht ausgeschlossen werden. Deswegen soll vor Baumfällung und Abriss von Gebäuden eine weitere Begehung stattfinden, um die Artenschutzsituation zu überprüfen. Diese kann von einer beauftragten externen Fachkraft oder durch den zuständigen Umweltplaner der Stadt Offenburg erfolgen.

Es konnten keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gefunden werden. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzes auszuschließen, sind vor Abriss die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Bäume sind nur zwischen November und Februar zu fällen.

Es liegen im Bereich des Bebauungsplans Finanzamt keine wertvollen Biotope vor. Der vorhandene Baumabstand ist so weit als möglich zu erhalten, nicht zu erhaltende und durch die aktuell gültige Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind zu ersetzen. Insgesamt ist die geplante Bebauungsplanänderung des vorgesehenen Bereiches als Maßnahme der Nachverdichtung eines stark vorbelasteten Raumes aus Umweltsicht als unproblematisch zu bewerten.

5. Quellen und gesetzliche Grundlagen

VG Offenburg (2016) (in Aufstellung): Landschaftsplan der VG Offenburg. Online: <http://www.offenburg.de/html/downloads498.html>

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.