



## **Gemeinsame Stellungnahme zum Antrag auf Streuobstumwandlung nach § 33a NatSchG BW der Stadt Weil der Stadt, Bebauungsplan „Häugern Nord“**

08.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Sendersky,

gerne beteiligen wir uns im Rahmen des o.g. Verfahrens. Die Stellungnahme des BUND und NABU erfolgt im Namen des BUND Landesverbands Baden-Württemberg e.V. und des Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-Württemberg e.V.. Die LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen aller weiteren nach § 67 NatSchG anerkannten Naturschutzverbände: AG „Die NaturFreunde“ (NF), Landesfischereiverband (LFV), Landesjagdverband (LJV), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV) und Schwarzwaldverein (SWV).

### **Inhaltsübersicht**

Die Stellungnahme ist in 4 Themenbereiche aufgeteilt:

- 1) Naturschutzfachliche Rahmenbedingungen Streuobstschutz**
- 2) Naturschutzfachliche Bewertung des Umwandlungsantrags Häugern-Nord**
- 3) Bewertung des im Umwandlungsantrag Häugern-Nord geltend gemachten Wohnbedarfs**
- 4) Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Festsetzungen zum Ausgleich**

## 1) Naturschutzfachliche Rahmenbedingungen Streuobstschutz

### Besonderer Wert der Streuobstwiesen für den Artenschutz

Streuobstbestände sind ein prägender Teil der traditionellen baden-württembergischen Kulturlandschaft. Etwa 40 % der Streuobstbestände Deutschlands befinden sich in Baden-Württemberg. Als Lebensraum von über 5000 heimischen Tier-, Pflanzen- und Pilzarten sind Streuobstbestände von unschätzbarem Wert für den Naturhaushalt und den Erhalt der Biodiversität. Ihre Sortenvielfalt erhält ein wichtiges Genreservoir. Nicht zuletzt aus diesem Grund wurden Streuobstwiesen 2021 als immaterielles Kulturerbe der UNESCO in Deutschland aufgenommen. Baden-Württemberg trägt eine besondere Verantwortung, Streuobstwiesen zu erhalten, denn hier befinden sich die größten zusammenhängenden Streuobstbestände Europas.

Früher waren Streuobstwiesen als Grüngürtel um Dörfer und Städte die Regel. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts wurden in Deutschland über 80 % der Streuobstwiesen überbaut oder in Obstplantagen, Äcker und Wiesen ohne Baumbestand umgewandelt. In Baden-Württemberg sind die Bestände seit 1965 um 60 % geschrumpft. Nach der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands aus dem Jahr 2017 gelten baden-württembergische Streuobstwiesen als stark gefährdet.

Trautner empfiehlt in seinem Handlungsleitfaden (<https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Artenschutz.pdf>) *„Besondere Berücksichtigung müssen einerseits gefährdete Arten und andererseits solche erfahren, für die eine **besondere Verantwortlichkeit im Verantwortungsbereich der jeweils Handelnden gegeben ist.**“* Baden-Württemberg trägt für alle geschützter Arten ([422a9697-5551-4d09-9878-6f661a7d7992 \(baden-wuerttemberg.de\)](https://www.baden-wuerttemberg.de)), die auf Streuobstwiesen vorkommen, eine besondere Verantwortung, zum Beispiel für den Grünspecht aber auch für andere Brutvögel (Gartenrotschwanz, Steinkauz, Wiedehopf), alle Fledermausarten, Haselmaus, Siebenschläfer, Zauneidechsen und alle anderen heimischen Reptilien sowie verschiedene Insektenarten, die in der Liste der geschützten Arten verzeichnet sind.

Der Verweis auf „Streuobstbestände im Umfeld“ oder das Verhältnis von „entfallenden zu verbleibenden Beständen“ führt bei Abwägungsentscheidungen in eine ökologische Sackgasse. Der Wegfall eines Reviers kann nur durch Bestände im Umfeld ausgeglichen werden, wenn die Bestände noch nicht durch andere/weitere Individuen besetzt sind. Dazu müssen alle Flächen im spezifischen Lebensraumradius der entsprechenden Art untersucht werden. In vielen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass die Reviere bereits besetzt sind.

### Gesetzliche Grundlagen und deren Umsetzung

Mit der Einführung des § 33a NatSchG BW hat das Land diese Verantwortung unterstrichen:

Gemäß § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) sind die Streuobstbestände zu erhalten. Sinn und Zweck der Regelung ist ihr Schutz, insbesondere vor der Inanspruchnahme durch Bebauung (vgl. Gesetzesbegründung). Gemäß § 33a (2) NatSchG BW dürfen Streuobstbestände nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Der Vollzugserlass zum Schutz von Streuobstbeständen vom 19.04.2022 gibt konkretisierende Hinweise zur Anwendung des Paragraphen:

*„Ein Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes muss demnach alle erforderlichen Informationen enthalten, die es der Unteren Naturschutzbehörde ermöglichen, eine gerechte Abwägung der beiden konkurrierenden Belange Erhaltung des Streuobstbestandes vs. Bebauung durchzuführen. Nur wenn das öffentliche Interesse an einer Realisierung der Bebauung in der beabsichtigten Art und Weise sowie Ort und Umfang stärker wiegt als das gesetzlich statuierte öffentliche Interesse am Erhalt der Streuobstbestände, kann eine Umwandlungsgenehmigung ausnahmsweise erteilt werden.“*

*„Sinn und Zweck der Regelung ist es, Streuobstbestände in möglichst großem Umfang zu erhalten (**Erhaltungsgebot mit Umwandlungsvorbehalt**) und grundsätzlich auch vor der Inanspruchnahme durch Bauvorhaben zu schützen. **Primärzweck ist [...] dem fortschreitenden Verlust von Streuobstbeständen durch Umwandlung in Wohnbebauung zu begegnen (vgl. Gesetzesentwurf Drucksache 16/8272, Seite 44)**. Danach gilt, dass die Inanspruchnahme von Streuobstbeständen nur unter den in § 33a Abs. 2 NatSchG genannten Voraussetzungen zulässig sein kann. Andernfalls läuft der Schutzzweck des § 33a NatSchG leer.“*

§ 33a NatSchG BW ist dabei im Zusammenhang mit § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu betrachten:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

## Zugriffsverbot nach BNatSchG §44 und FFH-Richtlinie

Im „Vollzugserlass des Umweltministeriums zum Schutz von Streuobstbeständen; Ermessenskonkretisierende Hinweise zur Anwendung von § 33a Abs. 2 NatSchG“ vom 19.4.2022 wird auf die neuere Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs verwiesen:

*„Soweit der Streuobstbestand in der Vergangenheit als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte von FFH-Anhang IV Arten genutzt wurde, ist zudem die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zur Auslegung der Zugriffsverbote zu beachten (Urteil des EUGH vom 2. Juli 2020, Rechtssache C-477/19 und vom 28. Oktober 2021, Rechtssache C-357/20). **Danach gilt das Zugriffsverbot auch dann, wenn eine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte zwar aktuell nicht genutzt wird, aber eine hinreichend hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die geschützte Art in der Zukunft zurückkehrt.** Es muss daher aktuell keine Art nachgewiesen werden. Es reicht, wenn in der Vergangenheit FFH-Anhang IV Arten die Streuobstwiese als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte genutzt haben und die Streuobstwiese weiterhin als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte geeignet ist und eine Wiedernutzung in der Zukunft hinreichend wahrscheinlich ist. Nach der zitierten Rechtsprechung verstößt auch die schrittweise Verringerung der ökologischen Funktionalität einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG. Dies betrifft insbesondere alle heimischen Fledermausarten und Reptilien. In diesen Fällen ist unabhängig von § 33a NatSchG somit auch das Zugriffsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.“*

## Anwendung §33a NatSchG in laufenden Bebauungsplanverfahren

Der Zeitpunkt des Planungsbeginns ist juristisch irrelevant. §33a NatSchG gilt auch bei zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens bereits laufenden Bebauungsplanverfahren. Es gibt weder eine Übergangsvorschrift noch allgemein einen „Schutz“ bereits begonnene B-Plan-Verfahren vor Beachtung einer zum späteren Zeitpunkt einer Entscheidung aktuellen Rechtslage. §71 Abs. 1 NatSchG ist nicht anwendbar!“ (Vortrag: Streuobst – die neue gesetzliche Regelung des §33a NatSchG, Patrick Stromski). Damit ist juristisch auch irrelevant, wie viel Zeit und Mittel in eine noch nicht abgeschlossene Planung bereits geflossen waren, als neue beachtliche Umstände der Sachlage bekannt geworden oder eine geänderte Rechtslage in Kraft getreten ist.

Streuobstwiesen sind nach § 33a stets zu erhalten und deren Bestand hat grundsätzlich Vorrang vor Bebauungsabsichten. Nur in Ausnahmefällen ist eine Überplanung möglich und kann eine Ausnahme erteilt werden. Dies ergibt sich nicht nur aus dem Biodiversitätsstärkungsgesetz aus 2020 (hier §33a), sondern gilt auch für noch ältere Planungen, da der Schutz von Vögeln, der FFH-Arten und der geschützten Lebensräume auch über die seit den 1980er Jahren (Vogelschutz) bzw. 1990er Jahren (FFH) geltende Richtlinien besteht.

Nur, wenn kein wesentlicher naturschutzfachlicher Wert vorliegt, ist eine Streuobstumwandlung bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu genehmigen. Im Übrigen ist die Genehmigung gem. § 33a Abs. 2 NatSchG in der Regel zu versagen.

Der Streuobstschutz gilt auch bei wesentlichem naturschutzfachlichen Wert allerdings nicht absolut. Die Naturschutzbehörde hat vielmehr dann im zweiten Schritt zu prüfen, ob besonders gravierende Gründe des öffentlichen Interesses die Umwandlung des werthaltigen Streuobstbestandes zu rechtfertigen vermögen und das gesetzlich fixierte öffentliche Interesse am Erhalt des Streuobstbestandes ausnahmsweise von einem im begründeten Einzelfall noch höhergewichtigen anderweitigen öffentlichen Interesse, welches nicht ohne Beseitigung des Streuobstbestandes zu bedienen ist, überwiegen kann. Wenn solche besonderen Gründe vorliegen, sind die konkurrierenden Interessen gegeneinander abzuwägen. Dabei ist ein strenger Maßstab anzuwenden, da bereits in § 33 a Abs. 1 NatSchG eine Grundaussage zum Erhalt des Streuobstbestandes enthalten ist.

Kommt die Untere Naturschutzbehörde zum Ergebnis, die Genehmigung zu erteilen, so ist zwingend ein Ausgleich zu erbringen. Der Umstand und der Umfang des Ausgleichs sind dabei nicht bereits im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Vielmehr zieht eine Entscheidung zur Freigabe der Umwandlung zwingend die Folge mit sich, dass umfassender Ausgleich zu betreiben ist; time-lag-Effekte sind dabei durch flankierende Maßnahmen und Erhöhung des Ausgleichsbedarfs zu berücksichtigen.

## **Grundsätze einer sachgerechten Ermessensentscheidung**

### **Darlegung des öffentlichen Interesses an der Bebauung**

Um das öffentliche Interesse beurteilen zu können, sind insbesondere mindestens die folgenden Informationen im Antrag aufzuführen:

- Plausible Begründung des Bedarfs, auf Grundlage der Angaben des Statistischen Landesamts zur Einwohnerentwicklung und der vorgeschriebenen Plausibilitätsprüfung des Landes BW.
- umfassende Beschreibung aller möglichen Standortalternativen und plausible Begründung, warum diese nicht genutzt werden. Parallel entwickelte Baugebiete oder andere Bauerwartungsflächen sind zwingend vom in der Plausibilitätsprüfung berechneten Bedarf abzuziehen.
- Darlegung der Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur flächensparenden Deckung des Wohnraumbedarfs und der Umsetzung dieser Möglichkeiten, zum Beispiel Maßnahmen zur Innenverdichtung oder Festsetzung verdichteter Bauweisen. Die Potenziale der Innenverdichtung müssen ermittelt werden und sind zwingend vom in der Plausibilitätsprüfung berechneten Bedarf abzuziehen.

- Verdichtetes Bauen mit beispielsweise 90 Einwohnenden/Hektar mit Mehrfamilienhäusern.
- Nach BNatSchG gilt, dass ein Ausgleich so lange Bestand haben muss, wie der Eingriff besteht. (Vgl. BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz Kommentar) Der Erhalt und die fachgerechte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen (auf kommunaler Fläche) ist daher dauerhaft (nicht nur 20 oder 30 Jahre) zu sichern. Umsetzung, Monitoring und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind dementsprechend dauerhaft zu sichern.

### **Feststellung der Güte eines Streuobstbestands**

Die Handreichung des Umweltministeriums BW zur gibt dazu folgende Vorgaben:

*„Dabei spielt die Bedeutung des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt eine entscheidende Rolle. Hierbei kommt es auf den konkreten Einzelfall an, unter anderem die **Qualität des aktuellen Bestandes, die Anzahl und Qualität weiterer Streuobstbestände in der räumlichen Umgebung** oder die Bedeutung des konkreten Bestands für den **funktionalen Biotopverbund**. Relevant ist auch die **Qualität des Grünlandes des Streuobstbestandes, insbesondere, wenn ein FFH-Lebensraumtyp (z. B. Mähwiese) vorliegt. Auch die Funktion als Lebensraum für und das tatsächliche Vorkommen von besonders und streng geschützte Tier-, Pflanzen- und Pilzarten.**“*

**Um das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Streuobstbestandes nach § 33aNatSchG BW beurteilen zu können, sind insbesondere folgende Fragen zu beantworten:**

- Wie groß ist die betroffene Fläche? Wie viele Bäume sind betroffen?
- Ist die Streuobstfläche zerschnitten? „Es muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen, d. h. trotz einer Lücke (z. B. aufgrund eines Fuß- oder Fahrradwegs) liegt ein zusammenhängender Bestand vor, sofern ein objektiver Betrachter von einem Streuobstbestand ausgeht.“ (Vortrag: Streuobst – die neue gesetzliche Regelung des §33a NatSchG, Patrick Stromski, siehe Anhang).  
Liegt der Streuobstbestand im Bereich einer Kernfläche oder eines Kern- oder Suchraumes im Fachplan landesweiter Biotopverbund?
- Welche Bedeutung spielt der Streuobstbestand für den funktionalen Biotopverbund (Trittsteinbiotop, Nähe zu anderen Schutzgebieten wie FFH-Gebieten, NSGs etc.)? Entsprechend dem Generalwildwegeplan gilt für die Bewertung des funktionalen Biotopverbunds ein Radius von mindestens 500 Meter.
- Qualität des Grünlands: Welche ökologische Qualität hat der Unterwuchs/sind FFH-Lebensraumtypen betroffen?
- Wie ist der Streuobstbestand in das Umfeld eingebunden (sind in der Nähe weitere Streuobstbestände vorhanden, welche Größe und welches Alter weisen sie auf, wie ist das Verhältnis von entfallenden zu verbleibenden Beständen...)? Können betroffene und geschützte Arten auf verbleibende Bestände ausweichen oder sind diese selbst bereits besetzt? Hinweis: Baden-Württemberg trägt für alle Streuobstbestände eine große Verantwortung.

- Welche Eigenschaften weist der überplante Streuobstbestand auf (Stammhöhe, Baumdichte, Obstarten ...)?
- Lebensraumqualität (auch potenzielle Lebensräume sind nach der FFH-Richtlinie geschützt): Wie steht es um das Habitatpotenzial? Ist der Streuobstbestand geeignet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für geschützte Arten/gibt es Habitatbäume mit Rissen, Spalten und Höhlen, Totholz?
- Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten: Welchen Schutzstatus genießen mögliche und bekannte betroffene Arten auch zurückliegender Vorkommen (Urteil des EUGH vom 2. Juli 2020, Rechtssache C-477/19 und vom 28. Oktober 2021, Rechtssache C-357/20) (Rote-Liste-Status; Bedeutung der Art-Vorkommen auf lokaler, regionaler und überregionaler Ebene)?
- Wird der Bestand durch Sonderstrukturen wie Steinriegel oder Totholzhaufen aufgewertet?
- Welche Bedeutung hat der Streuobstbestand für Naherholung/Freizeitnutzung? Und welche Verschlechterungsrisiken (gerade mit Blick auf FFH-Flächen) ergeben sich für den verbleibenden Bestand? Zu bedenken sind beispielsweise Emissionen durch Lärm und Licht, Gefährdung der Flora und Fauna durch Hunde und Katzen etc.
- Welche Bedeutung hat der Streuobstbestand für Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere und Pflanzen sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)?

### **Abwägung der öffentlichen Interessenskriterien und ihre Gewichtung**

Kriterium Vollständigkeit der Unterlagen: Sofern ein Antrag auf Streuobstumwandlung nicht alle Informationen enthält, die eine sachgerechte Abwägung ermöglichen, kann einer Umwandlung ebenso wenig zugestimmt werden, wie wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Streuobstbestandes überwiegt.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind eine zwingende Rechtsfolge im Falle einer Erteilung einer Ausnahmegenehmigung und können deren Erteilung nicht rechtfertigen. Das Bestreben den Eingriff in einen Streuobstbestand zu minimieren kann im Abwägungsprozess ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Es stellt die ohnehin im Umweltrecht geltende unabdingbare Voraussetzung für eine rechtskonforme Planung dar.

### **Ausgleich**

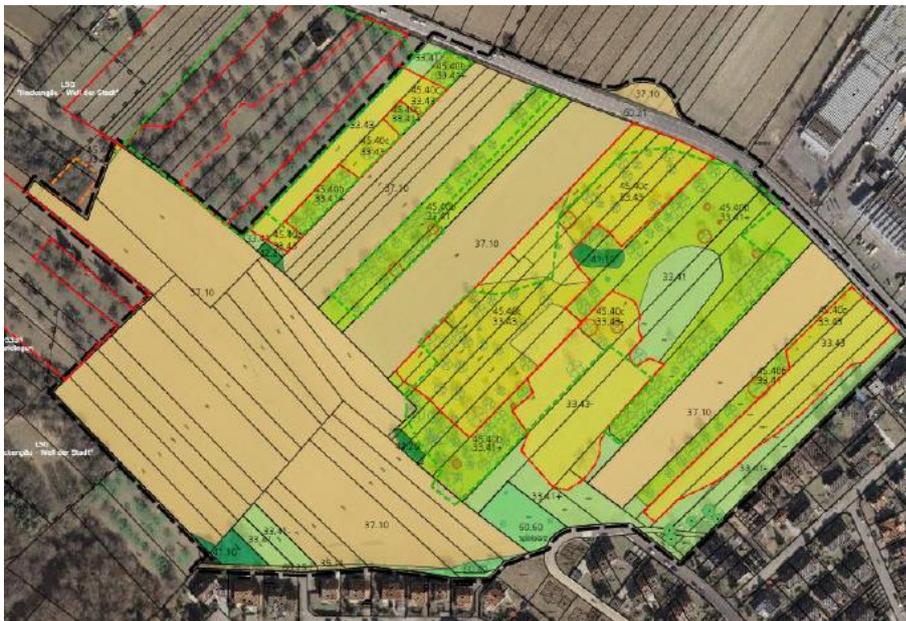
Ist das überwiegende öffentliche Interesse an der Bebauung in jeder Hinsicht, insbesondere auch Ort, Art und Umfang der Bebauung, plausibel und nachvollziehbar belegt, erfordert die Genehmigung darüber hinaus den Nachweis, dass ein ausreichender (dauerhafter) Ausgleich entsprechend dem Vollzugserlass zum Schutz von Streuobstbeständen vom 19.04.2022 sichergestellt ist. Dabei sind „time-lag“-Effekte und

sich daraus ergebende Besonderheiten und Anforderungen betreffend die Kompensation der durch eine Streuobstrodung verlorengehenden Funktionen besonders zu berücksichtigen. Hat der Bestand eine wichtige Funktion im Biotopverbund (Kernfläche), so ist dieser in unmittelbarer Nähe auszugleichen, damit die Funktion erhalten bleibt.

## 2) Naturschutzfachliche Bewertung des Umwandlungsantrags Häugern-Nord

### Abgrenzung der Eingriffsfläche

Im Gutachten wird die Fläche in 4 Teilbereiche untergliedert. Die Karte ist grafisch überarbeitet. Insgesamt werden im Antrag Streuobstflächen von knapp 2,9 ha (28.973 m<sup>2</sup>) dargestellt.



**Abbildung 1: Antrag Streuobstumwandlung mit ca. 2,9 ha.**

**Die Stückelung des Bestands und seine Bewertung als Einzelflächen sind fachlich falsch. Der Bestand ist aufgrund seiner funktionalen Zusammenhänge als ein Gesamtbestand zu bewerten. Die auszugleichende Streuobstfläche ist somit wesentlich größer.** Luftbildmessungen (DOP) zeigen, dass die Abstände zwischen den Streuobstbäumen bei ca. 30 bis 40 Metern liegen. Als Konsens zur Bestimmung einer funktionalen Einheit kristallisieren sich zunehmend Trennungsabstände von 50 bis zu (Einzelfallentscheidung mit Untergrundbeachtung) 100 Meter heraus. 100 Meter gilt für Streuobstbestände mit hochwertigem Untergrund, beispielsweise FFH-Mähwiesen und Biotopverbünden. Beides (große FFH-Flächen und Biotopverbund) liegt in Häugern-Nord vor.



**Abbildung 2: Tatsächliche Streuobstfläche mit ca. 6,6 ha. Luftbildmessung BUND auf Kartengrundlage der LUBW.**

**Naturschutzfachlich** ergibt sich die Begründung dafür beispielsweise anhand von Wildbienen. Sie stellen eine wichtige und geschützte Artengruppe in Streuobstwiesen dar. Viele Wildbienenarten (nachgewiesen werden konnte auch die geschützte Hornisse, *Vespa crabro*) nisten in Totholz und fliegen zur Nahrungssuche auf angrenzende Wiesen. Noch mehr Wildbienenarten nisten im Boden und fliegen zur Nahrungssuche in angrenzende Obstbaumblüten. Diese Wirkräume zeigen, dass ein enger funktionaler Zusammenhang zwischen Streuobstwiese und angrenzender baumloser Wiese besteht. Flugdistanzen zwischen 100 und 1.500 Metern sind nachgewiesen.



Abbildung 3: Darstellung Stückelung (Bilder links), FFH-Mähwiesen (Bild oben, [Link](#)) und Biotopverbund (Bild unten, [Link](#)). Luftbildmessung BUND auf Kartengrundlage der LUBW.

### Naturschutzfachlicher Wert des Streuobstbestandes

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg vom 16.01.2024 (VGH 5 S 1641/23, Seite 18/24) ist klargestellt: „Danach soll die Umwandlungsgenehmigung „insbesondere“ versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes für die Leitungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.“

Eine solche naturschutzfachliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird durch den Umwandlungsantrag und seine Anlagen deutlich dokumentiert.

Wir weisen darauf hin, dass die Basisdaten der Untersuchungen aus 2015/2016 stammen und 2022 nur grob überprüft wurden. Nach fachlichem Standard gelten artenschutzrechtliche Untersuchungen nach fünf Jahren nicht mehr als aktuell.

Bemerkenswert ist, dass seit der Kartierung QUETZ im Jahre 2016 das überragende Quartierspotential an Höhlenbäumen für streng geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse, holzbewohnende Käfer) nur geringfügig abgenommen hat. Das bedeutet, das Quartierspotential (Fortpflanzung und Ruhestätte) ist relativ stabil und unterstreicht die Schutzwürdigkeit des Gebietes.

Anlage 16 2022/168: *„An 65 Obstbäumen wurden - meist mehrere - Höhlen oder andere Strukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten (mehrjährig nutzbare Niststätten) für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse geeignet sind, festgestellt und dokumentiert. Darüber hinaus wurden 20 Vogel- und Fledermauskästen sowie vier Freibrüternester, meist von Rabenkrähen, gefunden (siehe Tab. 6 und Karte 5). Es ist davon auszugehen, dass nur ein Teil der potenziellen Niststätten an den Obstbäumen festgestellt werden konnte und die tatsächliche Anzahl - einschließlich der Höhlen in versteckter Position und in den Kronenbereichen der Bäume, wo sie nicht gefunden wurden - bei mehreren Hundert (200-300) liegt.“*

## **Brutvögel**

2016 wurden insgesamt 46 besonders geschützte Vogelarten festgestellt, fünf Arten sind darüber hinaus streng geschützt, davon wurden vier als Brutvogelarten im Gebiet nachgewiesen: Grünspecht, Mäusebussard, Turmfalke und der nach Artikel 4 der Vogelschutzrichtlinie geschützte Wendehals). Im Gebiet brütet demnach auch der Neuntöter (Vogelschutzrichtlinie Anhang-1-Art). Der Rotmilan (ebenfalls Anhang-1-Art der Vogelschutzrichtlinie) nutzt die Fläche als Nahrungsgast.

36 Arten des Gesamtbestandes wurden als Brutvögel bestimmt, weitere 7 Arten brüten in angrenzenden Lebensräumen oder wurden als Nahrungsgäste beobachtet.

12 Vogelarten sind in der neuen Roten Liste Baden-Württemberg verzeichnet, davon drei als stark gefährdet eingestufte Brutvogelarten (Wendehals, Kuckuck, Waldlaubsänger).

Wir teilen nicht die Auffassung, dass geschützte Vogelarten wie Wendehals, Gartenrotschwanz und Klappergrasmücke, die in unmittelbar angrenzenden Streuobstbereichen brüten, durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere beim Wendehals (RL 2 D u. BW) sind die Reviergrößen mit bis zu 30 ha so groß, dass die Streuobstflächen im Planungsbereich als essentielles Nahrungshabitat betrachtet werden müssen.

## **Fledermäuse**

Acht streng geschützte und in Anh. IV der FFH-Richtlinie sowie in der Roten-Liste verzeichnete Fledermausarten konnten im Gebiet nachgewiesen werden: Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwerg- und Mückenfledermaus. Von einem Vorkommen des sehr schwer feststellbaren Braunen Langohrs ist ebenfalls auszugehen.

Laut Gutachten liegen zwar keine Hinweise auf Wochenstubenquartiere vor, geeignete Höhlen- und Spaltenbäume sind jedoch durchaus vorhanden und eine Nutzung durch Einzeltiere ist anzunehmen.

Die Umweltverbände sind der Auffassung, dass man nicht von einer mittleren Aktivität von Fledermäusen (HELBIG), sondern von einer hohen Aktivität ausgehen muss. Ein Beleg dafür sind die aktuellen Fledermaus-Sensitivitätsrasterkarten, die im Zuge der Regionalplan-Teilfortschreibungen zur Windkraft erstellt wurden. Die Streuobstwiesen in Häugern und das Merklinger Ried werden kartographisch in der hohen Kategorie A dargestellt – also hohe Fledermausaktivität und gesicherte Habitatvorkommen.

Siehe:

[https://www.dialogforum-energie-natur.de/regionalplanung/?mode=customized&ou=1&to-pic=wind&zoom=9&lat=48.78903871406061&lng=9.370538138032012&layers=Fledermaus\\_Sensibilitaetsraster,Suchraumkarte\\_Wind,Schwerpunktvorkommen\\_2023\\_08\\_18](https://www.dialogforum-energie-natur.de/regionalplanung/?mode=customized&ou=1&to-pic=wind&zoom=9&lat=48.78903871406061&lng=9.370538138032012&layers=Fledermaus_Sensibilitaetsraster,Suchraumkarte_Wind,Schwerpunktvorkommen_2023_08_18)

## **Amphibien**

Laut Anlage 16 2022/168 (Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) hat das Gebiet *„eine hervorragende Bedeutung als Wander- und Überwinterungsgebiet bzw. partieller Lebensraum für Amphibien, vor allem für die Erdkröte, aber auch für Grasfrosch und für Molcharten. In das bis zu 1000 m entfernte Laichgebiet im Würmtal (Naturschutz- und FFH-Gebiet Ried) finden auf breiter Front durch die Streuobstwiesen zwischen Merklingen und Weil der Stadt Wanderungen von bis zu 2000 Tieren über die L1180 statt, die seit nahezu 30 Jahren durch alljährliche Amphibienschutzmaßnahmen zwischen Mitte Februar und Ende April betreut werden. Durch die vorgesehenen Siedlungserweiterungen werden etwa zwei Drittel des Wanderkorridors im Bereich der Streuobstwiesen zwischen den Ortsteilen vernichtet, so dass erhebliche Probleme bei der Amphibienwanderung zu erwarten sind und umfangreiche Schutzmaßnahmen erforderlich werden.“*

Die Aussage, dass das geplante Baugebiet und die geschützten Streuobstbereiche sich nur im randlichen Bereich des Wanderkorridors befinden, ist nicht haltbar. Durch die im Bau befindliche Aufsiedlung des Neubaugebietes „Südlich der Schwarzwaldstraße“ und auch die beschlossene Erweiterung des Gewerbegebietes (Baumarkt) östlich der Landstraße L1182 entsteht bei Realisierung von Häugern-Nord geradezu ein Flaschenhals beim Amphibien-Wanderkorridor. Aufgrund des Klimawandels sind Amphibien die Artengruppe mit den höchsten Verlusten und Rückgängen. Ein weiterer Stressfaktor wie Einengung der Wanderkorridore zu ihren Fortpflanzungsstätten im FFH-Gebiet Merklinger Ried ist nicht hinnehmbar.

## **Xylobionte Käfer**

Bei der Beprobung der Bäume auf Habitatstrukturen und auf holzbewohnende Käferarten konnten der streng geschützte Marmorierte Goldkäfer sowie einige besonders geschützte Arten der Vorwarnliste nachgewiesen und ein Potenzial für den Hirschkäfer (national besonders geschützte Art des FFH Anhang II) festgestellt werden.

Da seit der letzten Untersuchung im Jahre 2016 (QUETZ) die Bäume gealtert sind und sich dabei die Baumhöhlen stärker ausprägen konnten, z.B. größerer Mulmkörper mit entsprechendem Mikroklima, ist davon auszugehen, dass bei einer erneuten Erfassung weitere geschützte Arten wie z.B. Eremit (europarechtlich geschützt) nachgewiesen werden könnten, die bevorzugt in großen Mulmkörpern ihre Fortpflanzungsstätte haben.

Das Gutachten von Helbig hebt unter 2.3. (S. 4 Umwandlungsantrag) die Bedeutung für den Artenschutz in seiner hohen Bedeutung korrekt und eindeutig hervor: *„Der Bestand besitzt somit eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“*.

## **FFH-Lebensraumtyp Magere Flachlandmähwiese**

Große Teile der Streuobstwiese befinden sich auf dem gesetzlich geschützten Biototyp Magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510).

Die Kombination Streuobstfläche – Magere Flachlandmähwiese ist naturschutzfachlich besonders zu würdigen und unterstreicht den herausragenden Wert des Gebietes.

## **Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund**

Die Angabe, dass nur 15 % der Kernräume mittlerer Standorte im Bereich zwischen Weil der Stadt und Merklingen von der Umwandlung betroffen sind, ist unzutreffend.

Durch die fehlerhafte Abgrenzung der Streuobstflächen und die Nichtberücksichtigung des Neubaugebietes „Südlich der Schwarzwaldstraße“ ergibt sich ein Wert von ca. 30 %. Dies ist schon durch eine grobe Abschätzung auf der rechten Übersichtskarte Abb. 3. (S. 6 Umwandlungsantrag) ermittelbar.

Weil der Stadt negiert mit Häugern-Nord ihre eigenen Ziele in Bezug auf den Biotopverbund.

Auszug aus dem Landschaftsentwicklungsplan von 2021 vom Büro StadtLandFluss, den die Stadt selbst in Auftrag gegeben hat:

*„Kernflächen und Kernräume sollen gesichert werden. Im Planungsgebiet gehört ein großer Teil der Offenlandfläche zum Biotopverbund mittlerer Standorte (vgl. Abbildung 23). Häufungen von Kernflächen befinden sich auffallend stark in den reich strukturierten Streuobst-Bereichen an den Hängen und den Randbereichen der Siedlung Weil der Stadt.“*

### **Lage im räumlichen Kontext – Streuobstbestände in der räumlichen Umgebung**

Die Feststellung, dass 42 % der Streuobstfläche im räumlich-engeren Zusammenhang zwischen Merklingen und Weil der Stadt durch Häugern-Nord vernichtet wird, ist enorm und unterstreicht die Schutzwürdigkeit. In die Betrachtung miteinbezogen werden sollte, dass vor wenigen Jahren für das Baugebiet „Südlich der Schwarzwaldstraße“ bereits in Streuobstbestände und Feldgehölzreihen eingegriffen wurde.

Der Vergleich mit der gesamten Gemarkung mit nur 1,7 % betroffene Streuobstfläche ist unzutreffend, weil:

- die Gemarkung von Weil der Stadt mit 43,17 km<sup>2</sup> sehr groß ist und damit der räumlich engere Zusammenhang bei einem Verlust der Häugern-Fläche nicht hergestellt werden kann
- die Erfassung des Gesamtbestandes von 168 ha Streuobstwiesen von dem Büro StadtLandFluss 2021 eine wesentlich großzügigere Abgrenzung mit weniger Stückelungen vornahm als das Büro HELBIG für Häugern-Nord. Siehe unser Einwand oben
- Baden-Württemberg Zentrum der Streuobstvorkommen in Mitteleuropa ist. Deshalb besteht eine besondere Verantwortung. Auch „kleinere“ Verluste bezogen auf das Gesamtvorkommen heben die Schutzbedürftigkeit nicht auf
- man davon ausgehen kann, dass die im Eingriffsgebiet vorkommenden, geschützten Arten wie z.B. Grünspecht, Star, Goldammer und verschiedene Fledermausarten in den verbleibenden Streuobstgebieten bereits vorkommen – diese Lebensräume also schon besetzt sind und ein Ausweichen der betroffenen Arten und Individuen nicht möglich ist.

Der Aussage, dass der betroffene Bestand aus fachlicher Sicht aufgrund des schlechten Pflegezustandes und des Alters der Bäume mit einem mittleren bis schlechten Erhaltungszustand zu bewerten ist, wird widersprochen.

Diese Aussage steht im Widerspruch zu 2.1 Bestandsbeschreibung, S. 4. Dort steht u.a., dass 60 % der Bäume vital wirken, die übrigen 40 % sind stark geschwächt oder abgängig. Anzumerken wäre, dass die Pflege unterlassen wurde, weil seit Jahren die Fällung aufgrund der Baugebietspläne in Aussicht gestellt wurde. Dieser Zustand ist sehr schnell änderbar bei Beendigung der Baugebietspläne und der Erhaltungszustand der Bäume lässt sich wieder aufwerten.

Die Umweltverbände sind daher der Auffassung, dass der Erhaltungszustand mit mittel zu bewerten ist.

### **Bedeutung für das Landschaftsbild**

Die abschließende Bewertung, dass die Streuobstbestände in Häugern-Nord regional-typische Strukturen darstellen und aufgrund der guten Einsehbarkeit diese Bereiche von einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild sind, können die Umweltverbände bestätigen und sogar von einer sehr hohen Bedeutung sprechen, weil durch Häugern-Nord und das Baugebiet „Südlich der Schwarzwaldstraße“ der ganze Hangbereich zu einem Siedlungsband zu verschmelzen droht.

### **Weitere Funktionen des Streuobstbestandes**

Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung des bestehenden südwestlich angrenzenden Wohngebiets. Dort nutzen BewohnerInnen den Streuobstbereich zum Spaziergehen, Naturbeobachtung, Kinderspiel, etc. Der große Vorteil dieser wohnortnahen Erholung ist, dass keine Hauptverkehrsstraßen überquert und keine großen Steigungen überwunden werden müssen. Da überwiegend nur ein Trampelpfad tallängs am Westrand des Gebietes genutzt wird, hält sich die Störung auf Fauna und Flora in Grenzen.

Die mittelhohe und hohe Funktionserfüllung bei der Bewertung der Böden wird geteilt mit Schwergewicht hohe Funktionserfüllung.

Bei der Bedeutung für die Grundwasserneubildung gehen wir aufgrund der großen Dimension des Eingriffsgebietes von einer hohen Bedeutung aus. Auch bei der Funktion, was die Bewässerung des FFH-Gebietes Merklinger Ried betrifft, ist von einer hohen bis sehr hohen Bedeutung auszugehen.

### **Gesamtfazit:**

Aufgrund der herausragenden Kombination von maßgeblichen und wertgebenden den § 33a betreffenden Kriterien wie der besonderen Größe des Bestandes, der großen Zahl betroffener Obstbäume (126) und der Bestandsstruktur mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (Höhlenbäume, Alter, Sortenvielfalt, etc.) sowie dem Vorkommen vieler geschützter und streng geschützter Arten, Mageren Flachlandmähwiesen und der Lage der Streuobstwiese in Kernflächen und Kernraumflächen des landesweiten Biotopverbunds sind die Naturschutzverbände überzeugt, dass der Streuobstbereich in Häugern-Nord eine **sehr** hohe naturschutzfachliche und wesentliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt. Eine Abwägung mit anderen Belangen wie Wohnraumschaffung verbietet sich in der vorliegenden Konstellation (siehe diverse Vorgaben und Vollzugshilfen des UM BW).

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Fläche im hochverdichteten Ballungsraum Region Stuttgart befindet, wo ein weiterer Verlust von Streuobstflächen in Bezug auf Naherholung, Landschaftsbild und Artenschutz schwerer wiegt wie z.B. in ländlich geprägten Gebieten.

**Der Erhalt der Streuobstwiese in Häugern-Nord ist eindeutig im Sinne des §33a NatSchG BW von besonderes hohem öffentlichen Interesse.**

### **3) Bewertung des im Umwandlungsantrag Häugern-Nord geltend gemachten Wohnbedarfs**

#### **Zusammenfassung:**

- Es fehlt an einer Plausibilitätsprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 3 BauGB.
- Der Wohn- und Bauflächenbedarf wird nicht mit Zahlen begründet dargelegt.
- Der Wohnungsdruck und die Nachfrage werden überhöht gezeichnet.

#### **Entwicklung und Potenziale:**

- Es wird nicht dargelegt, warum die Einwohnerzahl um ca. 1.000 Personen erhöht werden soll.
- Es gibt Potenziale zur Innenentwicklung, die im Antrag ignoriert werden.
- Der Bericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) aus dem Jahr 2020 wird verschwiegen.
- Die Stadtverwaltung ist dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.01.2021 zur Innenentwicklung nicht oder nur geringfügig nachgekommen.
- Das BG „Häugern-Nord“ ist nicht aufgrund von Aussagen im Regionalplanes notwendig.
- Im Antrag sind nicht alle Baugebiete aufgeführt, die aktuell in Planung sind oder grundsätzlich für Baumaßnahmen zur Verfügung stehen könnten.

#### **Ausführungen:**

Die Stadt geht in ihrem Antrag von einem Wohnflächenbedarf von ca. 370 Wohneinheiten aus, die nur über das BG „Häugern-Nord“ gedeckt werden könne. Sie beschreibt zugleich, dass es eine sehr hohe Nachfrage bzw. einen sehr hohen Bedarf an Wohnraum gibt.

#### **Wohnflächenbedarf**

Der Wohnflächenbedarf wird im Antrag nicht mit Zahlen und Fakten, geschweige denn Quellangaben dargelegt.

Der Antrag beinhaltet keine Plausibilitätsprüfung entsprechend der Vorgaben aus dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise.

Der Antrag nimmt keinen Bezug auf die demographische Struktur der Einwohnerschaft und auf die (prognostizierten) Einwohnerzahlen. Er gibt kein differenziertes Bild der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre. Das Datenmaterial und die Prognose des Statistischen Landesamtes, sowie Erhebungen des

Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen werden nicht berücksichtigt. Die Darlegung der Flächenpotenziale, sowie die Nachvollziehbarkeit des angegebenen Flächenbedarfs auf der Basis der Bevölkerungsentwicklung erfolgt nicht.

Konkret heißt es im Antrag: „Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind etwa 370 Wohneinheiten [...]“. Damit würde der „Bedarf der Stadt und ggf. ein Teil des regionalen Bedarfs“ gedeckt werden können. Für die Größenordnung ‚370 Wohneinheiten‘ gibt es im Antrag keinerlei Begründung. Offensichtlich wird hier das Wohnraumangebot, das durch „Häugern-Nord“ gewonnen werden könnte, als fixe Größe genommen und als Bedarf normativ gesetzt. Statistisch abgesicherte Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung werden nicht berücksichtigt.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat auf der Datenbasis von 2020 ein Bevölkerungswachstum für den Landkreis Böblingen im Zeitraum 2024 bis 2030 von 0,8 % ermittelt, für den Zeitraum 2024 – 2040 ein Zuwachs von 2,4 %.<sup>1</sup> Auf Weil der Stadt übertragen würde dies eine Zunahme von 156 Einwohner bis 2030 und von 467 Einwohnern bis 2040 bedeuten.

Das Statistische Bundesamt geht davon aus, dass ab 2040 bundesweit, aber auch in Baden-Württemberg, sogar mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl zu rechnen ist.

Mit dem Baugebiet „Südliche Schwarzwaldstraße“ und der „Alten Gärtnerei“ wurden in den letzten beiden Jahren zwei Baugebiete erschlossen bzw. sind fertig geplant, die insgesamt 3,7 ha Bauland neu bereitstellen und in einer Entfernung von ca. 700 m bzw. 1300 m zu Häugern-Nord liegen. Allein diese beiden Baugebiete decken den vom Statistischen Landesamt berechneten Bedarf der nächsten 10 Jahre fast vollständig ab.

Mit Häugern-Nord würde durch die geplanten 370 WE bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,18 Personen ein Wohnraum für zusätzliche weitere 807 Personen geschaffen werden. Das würde einen Zuwachs von über 1.073 Einwohnern bedeuten und einer Zuwachsrate von 5,5 % auf die Gesamteinwohnerzahl entsprechen. Rechnet man alle die aktuell sich in der konkreten Planung befindlichen Baugebiete zusammen ergibt sich rechnerisch ein Zuwachs von ca. 1.400–1.500 Einwohnern bzw. eine Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 7,5 %. Das wäre mehr als das 3-fache der Prognose des Statistischen Landesamtes.

Es ist nicht zu akzeptieren, dass im Antrag keine Zahlen zur Entwicklung der Einwohnerzahl vorgelegt werden und dass nicht aufgezeigt wird, inwiefern das BG „Häugern-Nord“ aufgrund der Bevölkerungsentwicklung zwingend notwendig ist.

### **Wohnungsdruck und hohe Nachfrage**

Im Antrag wird von einem „anhaltenden hohen Wohnungsdruck in der Stadt und der Region“ gesprochen, ohne dass dies aber näher belegt und auch differenziert dargelegt wird.

Umliegende Gemeinden, wie Renningen/Malmsheim, Ostelsheim, Simmozheim haben neue Wohngebiete geschaffen bzw. sind unmittelbar dabei, so dass das Bauplatzangebot deutlich in der Region zugenommen hat. In Renningen ist beispielweise mit Schnallenäcker III zu sehen, dass die Nachfrage inzwischen deutlich abgenommen hat und der Verkauf von Grundstücken dort schleppend ist.

Im Antrag wird der Grundstückverkauf im BG Südliche Schwarzwaldstraße als Beleg für eine große Nachfrage genommen. So wird von „490 registrierten Bewerbern“ gesprochen. Das stellt stadtplanerisch aber lediglich eine Interessensbekundung dar und kann mehrfach von den Interessierten (in verschiedenen Kommunen) getätigt werden. Es wird beschrieben, dass 4 von 27 Grundstücken noch nicht veräußert wurden. Das wären 15 % noch nicht verkaufter Plätze innerhalb von zwei Jahren. Ob dies als Zeichen einer großen Nachfrage zu werten ist, kann bezweifelt werden. Es ist irritierend, dass hier im Antrag die Zahlen mit Stand von Anfang Oktober 2023 genannt werden. Mit der Gemeinderatssitzung vom 24.10.2023 wurde weiter Bauplätze in den Verkauf genommen, so dass – mit Stand vom 24.10.2023 – 9 von 36 Grundstücke noch nicht verkauft waren. Das entspricht einer Quote von 25 % nicht verkaufter Plätze. Es ist auch irritierend, dass im Antrag nicht genannt wird, dass seit Verkaufsstart noch kein Bauträger für das geplante größere Mehrfamilienhaus gefunden werden konnte und die hierfür speziell vorgesehenen 8 kleineren Grundstücke ebenso noch nicht verkauft sind.

Im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2020 eine Gutachterfirma beauftragt die Situation aller Städte und Gemeinden im Land zu untersuchen. 89 Städten und Gemeinden wurde ein angespannter Wohnungsmarkt attestiert, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Weil der Stadt zählt nicht zu diesen Gemeinden und liegt mit den angegebenen 102,3 % über dem Soll.

Eine Tagesabfrage am 17.02.2024 bei [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) ergibt, dass in Weil der Stadt mit allen Teilgemeinden 20 Häuser (à ca. 150 qm) zum Kauf angeboten sind.

### **Innenentwicklung**

Im Blick auf die Innenentwicklung heißt es im Antrag: „Die Möglichkeit einer „Häugern-Nord“ entsprechenden Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung besteht nicht.“ Dieser Einschätzung ist eindeutig zu widersprechen.

Die demographische Entwicklung (Alterspyramide) in Weil der Stadt zeigt einen überproportionalen Anteil der über 60-jährigen. Ein Anteil, der kontinuierlich zunimmt. (Laut Statistischem Landesamt für Weil der Stadt: 2024 - 30,7 %; 2030 - 32,7 %; 2040 - 33,2%). Die Anzahl der über 85-jährigen in Weil der Stadt liegt steigend zwischen 700 und 850 Personen.

Die Altersremanenz erzeugt von 2025-2040 einen deutlichen Überhang an Wohnraum/Eigentum für eine jüngere Nachfrageschicht. Vergleicht man in dieser Zeitspanne die Ü70-jährigen mit den 25-35-jährigen und bezieht dabei sowohl bei älteren wie jüngeren Menschen ihre tatsächlichen Lebensverhältnisse bzw. ihre mögliche Eigentumsbildung mit ein, stehen der Nachfrageseite potentiell rund 750 Anbieter mehr gegenüber.

Das heißt, dass durch den notwendigen Wechsel von älteren Menschen in Pflegeeinrichtungen und durch Sterbefälle in den kommenden Jahren verstärkt Wohnflächen in Weil der Stadt innerstädtisch frei werden und für mehr Einwohner Wohnraum zur Verfügung stehen wird. <sup>6</sup>

Diese freiwerdenden Wohnungen und Häuser müssen häufig saniert und renoviert werden. Ein Neubaugebiet wie „Hägern-Nord“ würde eine solche Entwicklung massiv hemmen. Neubauten in ‚Hägern-Nord‘ würden in Konkurrenz zur innerstädtischen Entwicklung treten und würden dem Grundsatz ‚Innenentwicklung und innerstädtische Verdichtung haben Vorrang‘ entgegenstehen.

### **WHS-Bericht zur Innenentwicklung**

Die Stadt beauftragte 2020 die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) Baulücken, Potentialflächen, Leerstände und gering genutzte Grundstücke im gesamten Stadtgebiet zu erheben. Die WHS gab am 30.06.2020 einen ersten Zwischenbericht. Der Schlussbericht vom 22.12.2020 wurde in der GR-Sitzung vom 26.01.2021 vorgestellt. Dieser Bericht gibt einen Überblick mit konkreten Zahlen und Ansatzpunkten für eine Innenentwicklung. Diese Ergebnisse werden im Antrag nicht dargestellt und beachtet und führen zu einem verzerrten Bild der Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Der WHS-Bericht zeigt unter anderem auf, dass ein beträchtliches Potenzial für eine Innenentwicklung vorhanden ist. „Insgesamt konnten in Weil der Stadt 37, in Merklingen 50, in Münklingen 15, in Hausen 11 und in Schafhausen 25 Leerstände ermittelt werden. Die Fläche der Grundstücke mit unbewohnten Gebäuden macht insgesamt ca. 7,1 ha aus. Insgesamt ergab sich so eine stadtweite Potentialfläche zur Entwicklung von etwa 27 ha. Dies entspricht 11 % der gesamten aktuellen Wohnbaufläche der Stadt Weil der Stadt mit 242 ha. [...] So wurde ersichtlich, dass große Flächenpotentiale für Bauplätze im Innenbereich in Weil der Stadt vorhanden sind. Um Flächenpotentiale und Leerstände zur Schaffung von Wohnraum nutzbar zu machen, ist daher eine gesamtstädtische Aktivierungsstrategie wichtig.“

Im Zusammenhang mit diesem Bericht beauftragte der GR im Blick auf eine Innenentwicklung in der Sitzung vom 26.01.2021 die Verwaltung mit der Durchführung u.a. einer „periodischen Überprüfung/Fortschreibung der Ergebnisse in 2-jährigem Turnus mit Bericht an den Gemeinderat, der Erstellung von angepassten Handlungskategorien und Prioritäten bis Ende 2021“ sowie die „Prüfung der Einstellungs voraussetzun-

gen, Förderdetails und Kosten für einen (ggf. zeitlich befristeten) „Kommunalen Flächenmanager“. Diesen Aufgaben ist die Verwaltung nicht nachgekommen. Ein Bericht im GR hat nicht stattgefunden. Von einem kommunalen Flächenmanager war nie wieder die Rede. Offensichtlich hat die Stadtverwaltung die Innenentwicklung trotz klarer Ansatzpunkte nicht in dem Maße verfolgt, wie es auch der GR durch Beschluss gefordert hatte.

### **Regionalplan**

Die Stadt bezieht sich in ihrem Antrag auch auf die Zielsetzung des Regionalplans. Der Hauptort Weil der Stadt und Merklingen zählen zum Siedlungsbereich des Regionalplans. Seitens des Regionalplans bedarf es nicht der Ausweisung neuer Baugebiete durch Weil der Stadt. Bei 2.4.0.4<sup>4</sup> heißt es lediglich, dass Bauflächen zulässig sind.

Der Planungsausschuss des Verbands Region Stuttgart stimmte am 25.01.2023 unter rein regionalplanerischen Gesichtspunkten der Häugern-Nord-Planung zu, machte aber auch deutlich, dass die vorhandenen ökologischen kritischen Punkte nicht durch den Regionalverband zu bewerten sind, sondern im Zuständigkeitsbereich der Bauleitplanung bzw. im Verfahren mit den jeweiligen Genehmigungsbehörden zu klären seien.

Ergänzend sei hier erwähnt, dass die Baugebiete „Südliche Schwarzwaldstraße“ und „Alte Gärtnerei“ in Merklingen entsprechend dem Regionalplan ein Beitrag zur Wohnraumsituation in der Region liefern werden.

### **Alternativen**

Im Zusammenhang mit einem Umwandlungsantrag gilt es alle Alternativen und Potenziale für zukünftigen Wohnraum zu beschreiben. Dies erfolgt im Antrag nur begrenzt. Ein Gesamtüberblick wird nicht gegeben.

Neben den bereits erwähnten Baugebieten „Südliche Schwarzwaldstraße“ und „Alte Gärtnerei“ in Merklingen mit 3,7 ha, wird aktuell in Hausen das BG „Rübenacker“ (2,6 ha Wohnen, 1,8 ha Misch, 3,5 ha Gewerbe) geplant. In Schafhausen gibt es mit dem BG „Würmtalblick“ (70 WE) in Kooperation mit dem Eigentümer eine ganz konkrete Planung.

Im Dezember 2022 wurden in der GHR-Sitzung noch 3 potentielle Gebiete à 1 ha im Sinne des Arrondierungsverfahrens §13 benannt, die von der Stadtverwaltung näher zu prüfen seien und zwar „Alfred-Thumm-Straße, Münklingen“, „Münklinger Straße, Merklingen“ und „Hinter Höfen II, Schafhausen“.

Im WHS-Bericht werden ganz konkret priorisierte Grundstücke für Eigentümergespräche benannt, die grundsätzlich eine Option für eine innerstädtische Baugebietsentwicklung bieten. In der Kernstadt sind dies die Bereiche „Lessing-/Schillerstraße“ und

„Herrenberger Straße/Untere Roßbachgasse“, in Merklingen die Gebiete „Hinter der Traube“, „Untere Talstraße“ und das „Schindele-Areal“.

Wenn überhaupt Außenbereichsflächen nötig sind zu erschließen, wäre eine Erweiterung des Baugebiet „Südliche Schwarzwaldstraße“ in Richtung der L 1182 eine geeignete Alternative. Diese Möglichkeit wurde bei der Planung des BG auch so schon vorgesehen. Die Bezeichnungen „Südliche Schwarzwaldstraße I, II und III“ weisen darauf hin. Im Antrag wird diese Option nicht einmal erwähnt und als Alternative diskutiert.

Das heißt, dass allein – ohne Häugern-Nord – sich Baugebiete in konkreter Planung befinden, die Wohnraum für ca. 600-700 Personen bieten werden. Darüber hinaus gibt es eine ganze Reihe weiterer Gebiete, die mittel- oder langfristige - sogar innerstädtisch - Potenzial für weiteren Wohnbauten haben.

### **Öffentliches Interesse**

Im Antrag wird neben dem Hauptpunkt „Wohnbedarf und hohe Nachfrage“ noch die ‚Errichtung einer Kindertagesstätte‘, ‚ein Hotel‘ und die Reaktivierung einer Industriefläche‘ als öffentliches Interesse genannt.

Ein außerhalb der bisherigen Grenzen liegendes neues Wohnquartier benötigt freilich auch eine Vor-Ort-Infrastruktur einer Kindertagesstätte. Eine entsprechende Einrichtung ist eine Folge der Bebauung und nicht per se eine aktuell bestehende Notwendigkeit.

Der Flächengewinn für Gewerbe, der durch die Verlegung des bestehenden Lebensmittelmarktes in das neue Wohnquartier entstehen würde, wäre sehr überschaubar. Zwischen Joseph-Beyerle-Straße und Ortseingang Merklingen würden auf eine Entfernung von 1.200 m insgesamt 5 Lebensmittel-/Supermärkte angesiedelt sein.

Quellen:

<sup>1</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/Kreisdaten.jsp> (abgerufen 17.02.2024)

<sup>2</sup> <https://onedrive.live.com/edit.aspx?resid=E75950173F7588DA%21447&app=Excel&wdnd=1&wdPreviousSession=7ad3f650-b738-4801-b63e-6d716284a26a> (abgerufen 13.02.2024)

<sup>3</sup> siehe Anlage zu TOP4 der GR-Sitzung vom 26.01.2021

<sup>4</sup> Regionalplan 2.4.0.4 : „In den Gemeinden mit Siedlungsbereichen sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung sich ergebenden Bedarf zulässig. Darüber hinaus sind Bauflächen aufgrund von Wanderungsgewinnen zulässig.“

<sup>5</sup> [„Bevölkerung im Wandel: Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#) (abgerufen am 18.02.2024)

<sup>6</sup> Bundesweit wohnten im Jahr 2022 alleinlebende über 65-jährige im Durchschnitt auf 83 Quadratmetern, 27 % sogar auf über 100 Quadratmetern. Bei einem Drei-Personen-Haushalt von unter 44-jährigen rechnet man durchschnittlich mit 34,5 Quadratmetern Wohnfläche pro Person.



# Anlage: Statistisches Landesamt

## Vorausberechnung

- andere regionale Einheit -

Auswahlm $\ddot{u}$  Hilfe

### Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen							
Stadt Weil der Stadt (Kreis Böblingen)							
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren					
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr	
2020 <sup>1)</sup>	19.107	3.806	4.326	5.488	4.942	545	
2021	19.137	3.832	4.302	5.427	5.001	575	
2022	19.159	3.849	4.286	5.353	5.062	609	
2023	19.180	3.832	4.319	5.252	5.120	657	
2024	19.201	3.838	4.322	5.139	5.195	707	
2025	19.225	3.867	4.283	5.103	5.228	744	
2026	19.251	3.874	4.268	5.058	5.287	764	
2027	19.281	3.879	4.252	4.990	5.385	775	
2028	19.310	3.887	4.236	4.943	5.469	775	
2029	19.339	3.893	4.227	4.927	5.539	753	
2030	19.368	3.880	4.232	4.919	5.597	740	
2031	19.395	3.885	4.227	4.898	5.658	727	
2032	19.423	3.877	4.241	4.912	5.673	720	
2033	19.450	3.874	4.245	4.917	5.703	711	
2034	19.476	3.867	4.256	4.946	5.686	721	
2035	19.501	3.869	4.251	4.971	5.673	737	
2036	19.526	3.847	4.270	4.981	5.672	756	
2037	19.550	3.830	4.285	4.988	5.663	784	
2038	19.574	3.816	4.295	4.996	5.661	806	
2039	19.596	3.819	4.293	5.003	5.659	822	
2040	19.616	3.818	4.300	4.982	5.668	848	

1) 2020: Bevölkerungsfortschreibung zum 31. 12.; restliche Jahre: Ergebnisse der oberen Variante der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020. Methodenbeschreibung. Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020; obere Variante.

RRIEREFREIHEIT GLOSSAR ZEICHENERKLÄRUNG

Favoriten importieren | Lenovo | Google Maps | BigBlueButton - Sta... | New Tab | e

Barrierefreiheit | Gebärdensprache | Leichte Sprache

Baden-Württemberg STATISTISCHES LANDESAMT

START ÜBER UNS SERVICE PRESSE DATEN MELDEN Suchen

Start :: Bevölkerung und Gebiet :: Vorausberechnung :: Bevölkerungsvorausberechnung

## Vorausberechnung

### Bevölkerungsvorausberechnung im Kreisvergleich

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2020 bis 2040

Stadtkreis (SKR) Landkreis (LKR) Region Regierungsbezirk Land	Bevölkerung <sup>2)</sup> am 31. Dezember...			Veränderung der Bevölkerung <sup>4)</sup>		
	2020	2030 <sup>3)</sup>	2040 <sup>3)</sup>	2020-2030	2030-2040	2020-2040
	Anzahl			%		
Stuttgart (SKR)	630.305	631.100	638.700	+0,1	+1,2	+1,3
Böblingen (LKR)	392.898	400.400	406.700	+1,9	+1,6	+3,5
Esslingen (LKR)	533.617	541.000	548.300	+1,4	+1,4	+2,8
Göppingen (LKR)	258.781	262.500	266.000	+1,4	+1,3	+2,8
Ludwigsburg (LKR)	544.971	555.800	564.500	+2,0	+1,6	+3,6
Rems-Murr-Kreis (LKR)	427.286	431.600	436.400	+1,0	+1,1	+2,1
<b>Region Stuttgart</b>	<b>2.787.858</b>	<b>2.822.400</b>	<b>2.860.700</b>	<b>+1,2</b>	<b>+1,4</b>	<b>+2,6</b>
Heilbronn (SKR)	126.458	130.500	133.700	+3,2	+2,5	+5,7
Heilbronn (LKR)	346.363	355.100	361.300	+2,5	+1,7	+4,3
Hohenlohekreis (LKR)	112.765	115.300	117.200	+2,3	+1,7	+4,0

IMPRESSUM KONTAKT AGB

<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/Kreisdaten.jsp> (abgerufen 17.02.2024)

#### 4) Ausgleich

Für eine sachgerechte Ableitung des notwendigen und tatsächlich funktionsgerechten Ausgleichs fehlt dem Antrag bereits die grundlegende Basis.

Erstens ist für eine Bewertung des auszugleichenden Streuobstbestandes eine Einzelbaumerfassung und -bewertung mit kartografischer Erfassung jedes Einzelbaumes mit GPS und Foto-Dokumentation erforderlich – inklusive Erfassung und Beschreibung folgender Kriterien: Baumart, Stammhöhe, Stammumfang (cm) in 1 m Höhe, Vitalität (vital/abgestorben), naturschutzfachlich wertgebende Strukturen (z.B. Käferbesiedlung, Baumhöhle,- mehrere Baumhöhlen oder Großhöhle, Totholz in Krone), Qualität des Unterwuchses.

Erst aus der daraus folgenden Gesamtbewertung des Streuobstbestandes ergibt sich der Ausgleichsfaktor zu Ermittlung des Ausgleichsumfangs.

Zweitens wurde der **Ausgleichsbedarf** durch die fachlich nicht korrekte Gebietsstückelung und Arrondierungen der Eingriffsfläche deutlich zu klein ermittelt (tatsächlich 6,6 ha Eingriff statt 2,9 ha; Erläuterung s.o.).

Für 126 zu fällende, überwiegend ältere Obstbäume sollen 180 neue gepflanzt werden. Dies entspricht einem Verhältnis 1 zu 1,4. Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und des zu beachtenden time-lags ist ein Verhältnis von mindestens 1 zu 2, eher 1 zu 3 angezeigt. Also die Neupflanzung von 252 Streuobstbäumen. Aktuell wird mit dem Umweltministerium (gerade für ältere Bäume) ein deutlich höherer Ausgleich (bis 1 zu 6) diskutiert. Dies gilt beispielsweise für einige sehr alte, großkronige, höhlenreiche Birnbaum-Exemplare. **In Summe sind für einen ordnungsgemäßen Ausgleich nach naturschutzfachlicher Berechnung mindestens rund 300 Neupflanzungen erforderlich.**

Die vorgesehenen 8 Flächen für die Neupflanzungen stehen nicht in dem für eine Ausnahme genehmigung unabdingbar erforderlichen engen funktionalen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche, weil:

- die Gebiete **zu stark auf verstreute Kleinflächen** aufgeteilt sind (z.T. unter 2000 m<sup>2</sup>) und kein kohärentes Gebilde erreicht wird wie bei der Eingriffsfläche. Viele Wechselwirkungen gehen damit durch angrenzende Störeinflüsse verloren
- die Gebiete viel **zu weit entfernt** von der Eingriffsfläche liegen, z.B. bis zu 4,2 km. Da beim Eingriff Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds betroffen sind, muss der Ausgleich in räumlicher Nähe erfolgen, um die Trittsteinbiotopfunktion zu erfüllen.

Insbesondere der Ausgleich für die Arten der Roten Liste und der Vorwarnliste und die streng geschützten Vogelarten ist mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu schaffen und zu entwickeln, so dass die neu angelegten Streuobstwiesen bereits vor Beginn der Eingriffe als neue Habitats durch diese Arten besiedelt werden können. Das ist ganz besonders zu betonen, wenn es um die Zerstörung eines Lebensraums des Wendehalses (stark gefährdet und Vogelart der Vogelschutzrichtlinie, Artikel 4) und des Neuntöters (Vogelschutzrichtlinie, Anhang 1) sowie um Feldsperling, Gartenrotschanz und Kleinspecht geht.

### **Weitere Kritikpunkte zum Ausgleich**

Bei den Maßnahmen **A1** steht beim Unterhaltungszeitraum: „*Die Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen*“. Unter Monitoring / Risikomanagement steht aber eine Laufzeit von 1 bis 25 Jahre. Es werden aber hier auch Pflegemaßnahmen wie Schnitt und Nachpflanzen abgängiger Bäume aufgeführt. Das bedeutet nach 25 Jahren entfällt die Pflege. Dies ist nicht konform mit der erforderlichen **Dauerhaftigkeit von Ausgleichsmaßnahmen**.

Einige Flächen der Maßnahme **A1** befinden sich im **Privatbesitz** (Flst. 2239, 2247, 2249) und sind für die Pflanzung noch nicht rechtlich gesichert. Hier **fehlen Angaben** zu Eigentümer\*in, Flurstücksgröße und Verfügbarkeit. Die rechtliche Sicherung auf Dauerhaftigkeit ist nicht geklärt bzw. bei Privatflächen nach 30 Jahren nicht möglich. Der Steckbrief ist somit insgesamt **unvollständig**.

Bei 3 Teilflächen beträgt der **Mindestabstand** der Bäume untereinander bei den Neupflanzungen nur 11 Meter. Ein Mindestabstand von 12 Meter ist erforderlich, um eine Besonnung des Unterwuchses zu ermöglichen.

Bei der Maßnahme **A2** sollen 11 Streuobstbäume auf einer **Pferdekoppel** gepflanzt werden. Die Bäume sollen vor Nagen und Scheuern der Pferde durch eine Schutzvorrichtung geschützt werden. Erfahrungsgemäß gelingt dies in der Praxis fast nie und die Bäume sterben ab. Auch die Bodenverdichtung durch Pferdehufe ist erheblich und wirkt sich negativ auf die Vitalität der Bäume aus. Zudem entsprechen die dauerhafte Düngung und der fehlende Unterwuchs nicht den Anforderungen an eine Streuobstwiese im Sinne des §33a.

Die CEF-Maßnahme **C1**, das Aufhängen von Vogelkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter erfolgte auch auf einer Fläche (Flst. 1418) bei Münklingen, die über 3 km vom Eingriffsgebiet entfernt liegt. Das ist nicht mehr als raumnah zu bezeichnen.

Die im Dez. 2023 aufgehängten Vogelnistkästen auf dem Flst. 5023 bestehen aus rauem Fichtenholz, das sehr schnell verwittert und so während der dauerhaften Pflege immer wieder ersetzt werden muss (zusätzliche Kosten). Sie schützen auch weder vor Spechten noch vor Mardern, erste Kästen wurden bereits beschädigt! Außerdem wurden sie sehr unprofessionell aufgehängt, es kann hineinregnen. Das gilt auch für den

Baumläuferkasten, der so nie belegt werden wird. Auch der Aufhängeort ist seltsam, auf dem Foto erkennt man natürliche Baumhöhlen und der Ast ist in wenigen Jahren weg gefault.



**Baumläuferkasten**

**Beschädigtes Flugloch**

**Schräg aufgehangen**

Fotos aufgenommen am 31.1.2024

Bei der CEF-Maßnahme **C2** wurden 40 **Fledermauskästen** überwiegend im angrenzenden Wald des Galgenbergs aufgehängt. Dies ist nicht fachgerecht, da einige betroffene Fledermausarten wie Großes Mausohr und Bartfledermaus keine typischen Waldfledermausarten sind, sondern offene und halboffene Landschaften wie Streuobstwiesen vorzugsweise als Quartiersstandorte nutzen. Außerdem wurden ungeeignete Kästen ausgewählt und aufgehängt, die von einer Fledermausexpertin des NABU bereits bei der Stadtverwaltung bemängelt wurden. Es sollen neue Kästen bestellt und zu einem noch unbekanntem Zeitpunkt aufgehängt werden.

Soweit eine Genehmigung erteilt wird, ist als Rechtsfolge der dauerhafte Ausgleich zwingend. Im Fall von Streuobstwiesen bedeutet ein dauerhafter Ausgleich auch eine dauerhafte Pflege mit dem Ziel eines dauerhaften Erhalts. Der Umstand, dass ein Ausgleich erbracht wird, ist bei der Abwägung nicht einzubeziehen.

#### **Gesamtfazit:**

Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass aufgrund der herausragenden naturschutzfachlichen Bedeutung des Streuobstbestandes vor dem Hintergrund des nicht nachvollziehbar belegten Bedarfs an derartig großen Wohnbauflächen eine Genehmigung der Streuobstumwandlung der Intention des § 33a NatSchG eindeutig widerspricht und der Antrag damit abzulehnen ist.

Bitte halten Sie uns über den Fortgang und etwaige weitere, für die Bescheidung relevante Korrespondenz auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen für die Verbände

*Andrea Döcker-Kiefer*