

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Landratsamt

Stadtverwaltung Weil der Stadt
Bürgermeister Christian Walter
Marktplatz 8
71263 Weil der Stadt

**Landwirtschaft und Natur-
schutz**
Carmen Sendersky
Telefon 07031-663 1256
Telefax 07031-663 91256
c.sendersky@lrabb.de
Zimmer D 419

10. Juli 2024

AZ 40-2019-0552-33a

**Bebauungsplan Häugern Nord Weil der Stadt
Genehmigung zur Umwandlung von Streuobstbeständen nach
§ 33a Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)**

Sehr geehrter Herr Walter,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 30. Januar 2024, eingegangen am 08. Februar 2024,
ergeht folgende

I. Entscheidung

1. Die Genehmigung zur Umwandlung der Streuobstbestände auf den Flst. 3858, 3859, 6808, 6809, 6810, 6811, 6812, 6813, 6814, 6815, 6816, 6817, 6818, 6819, 6820, 6822, 6823, 6827, 6828, 6829, 3864, 3865/1, 3865/2, 3866, 3867, 3949, 3866/1, 3867/1, 3886, Gemarkung Weil der Stadt wird erteilt.



2. Die in Ziffer II aufgeführten Unterlagen sind Bestandteil dieser Genehmigung. Das Vorhaben ist entsprechend der Antragsunterlagen durchzuführen, sofern die in dieser Entscheidung festgesetzten Bestimmungen keine anderen Regelungen treffen.
3. Mit der Fällung der Bäume darf erst begonnen werden, wenn diese von der unteren Naturschutzbehörde freigegeben ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die artenschutzbezogenen CEF-Maßnahmen (siehe Ziffer II, Anlage 5) vorher funktionsfähig umgesetzt worden sind und dies gutachterlich bestätigt sowie unmissverständlich dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt worden ist.
4. Die Fällung ist lediglich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar möglich. Die Höhlen sind vorab zwischen 1. und 30. September zu verschließen. Eine Fällung nach dem 31. Dezember 2024 darf erst dann vorgenommen werden, wenn die Antragstellerin vorab aktuelle faunistische Erfassungen in Auftrag gegeben hat und die sich möglicherweise daraus ergebenden neuen artenschutzrechtlichen Sachverhalte durch die untere Naturschutzbehörde neu bewertet wurden und hieraus ggf. folgende zusätzliche oder angepasste artenschutzbezogene Maßnahmen durch die Antragstellerin durchgeführt wurden. Werden zusätzliche oder angepasste Maßnahmen erforderlich, ist auch für diese eine gutachterliche Bestätigung und Dokumentation sowie eine Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich (s. Ziffer I.3).
5. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Neupflanzung von 284 Obsthochstämmen mit einem Stammansatz ab 180 cm auf starkwüchsiger Unterlage auf folgenden Flurstücken angeordnet: 1393, 1400, 1399, 1321, 1190/1, 1190/2, 5141, 5142 (jeweils Gemarkung Merklingen), 5404, 5022, 5025, 2259 (jeweils Gemarkung Weil der Stadt), 641, 1331 (Gemarkung Schafhausen).
6. Die Neupflanzungen sind vorab zur Fällung, spätestens zeitgleich mit dieser umzusetzen. Die Pflanzungen auf Flst. 5141, 5142, jeweils Gemarkung Merklingen, können bis zu einem Jahr nach der Fällung erfolgen.
7. Als Ausgleichsmaßnahme wird zudem die Herstellung von 23.000 m² Magerer Flachlandmähwiesen auf folgenden Flurstücken angeordnet: Flst. 5022, 4364, 4366 und 4370 (jeweils Gemarkung Weil der Stadt; jeweils in Teilen, vgl. Flächendarstellung in Ziffer II, Anlage 5) sowie Flst. 1612 (Gemarkung Weil der Stadt).
8. Mit der Entwicklung Magerer Flachlandmähwiesen ist spätestens im auf die Fällung folgenden Frühjahr zu beginnen.

9. Die Ausgleichsmaßnahmen haben nach den in Ziffer III.12 – III.26 aufgeführten Nebenbestimmungen zu erfolgen.
10. Die Kosten für die CEF, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, für die in Ziffer III geregelten Maßnahmen und Pflichten sowie für ggf. erforderliche Nacharbeiten sind von der Antragstellerin zu tragen.
11. Die Genehmigung wird mit dem Vorbehalt weiterer Nebenbestimmungen erteilt.
12. Die Entscheidung ergeht gebührenfrei.

II. Unterlagen

Der Entscheidung liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Antrag auf Genehmigung der Umwandlung nach § 33a NatSchG BW (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) geschützter Streuobstbestände vom 30. Januar 2024 (Anlage 1)
- Anlagen zum Antrag auf Genehmigung der Umwandlung nach § 33a NatSchG BW (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) geschützter Streuobstbestände vom 07. Februar 2024 (Anlage 2)
- Flächenabgrenzung Streuobstbestände Häugern, Stand Mai 2024 - erstellt von der Unteren Naturschutzbehörde Böblingen (Anlage 3)
- Richtlinien und Informationen des Landkreises Böblingen zum Förderprogramm Nachpflanzung von Streuobstbäumen – Stand Februar 2022 (Anlage 4)
- Festgesetzte Ausgleichsflächen - Übersicht erstellt von der Unteren Naturschutzbehörde Böblingen, Stand 09. Juli 2024 (Anlage 5)
- Baumzählung Stadtverwaltung Weil der Stadt vom 18. August 2022 (Anlage 6)
- Ökologische Voruntersuchung mit Stand vom 28. Juli 2016 (Anlage 7)
- Untersuchungsbericht zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten mit Stand vom 14. Oktober 2016 (Anlage 8)
- Faunistische Bestandserfassungen mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom Stand Oktober 2016 (Anlage 9)

- Bewertung Schutzgut Fauna Artengruppe Amphibien, Stand Dezember 2019 erstellt von Gruppe für Ökologische Gutachten, Detzel und Matthäus Stuttgart (Anlage 10)
- Artenschutzprüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, Stand April 2022 erstellt von Gruppe für Ökologische Gutachten, Detzel und Matthäus Stuttgart (Anlage 11)
- Wohnmonitor 2024 Landkreis Böblingen - bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung - Hannover, März 2024 (Anlage 12)
- Stellungnahme der Stadt Weil der Stadt zur Stellungnahme der Naturschutzverbände zum Thema Wohnen, 26.04.2024 (Anlage 13)
- Gutachterlicher Behandlungsvorschlag zur SN der privaten Naturschutzverbände, vom 08. April 2024 Helbig Umweltplanung (Anlage 14)
- Einwendungstabelle zur SN der privaten Naturschutzverbände vom 08. April 2024 erstellt von Gruppe für Ökologische Gutachten, Detzel und Matthäus Stuttgart (Anlage 15)
- Stellungnahmen Verband Region Stuttgart vom 26. Januar 2023 und 28. Juni 2024 (Anlage 16)
- Umweltschadensprüfung, Stand April 2024 erstellt von Gruppe für Ökologische Gutachten, Detzel und Matthäus Stuttgart (Anlage 17)
- Alternativenfeststellung Schreiben des Regierungspräsidium Stuttgart vom 10. Mai 2023 (Anlage 18)

III. Nebenbestimmungen

Die Genehmigung wird mit folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

Ökologische Baubegleitung

1. Die fachgerechte Ausführung der Fällung und der festgesetzten Maßnahmen ist von einer unabhängigen ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen.
2. Die ÖBB ist mit Weisungsbefugnis auszustatten. Die beteiligten Personen (u.a. Maschinenführer, LKW-Fahrer) sind vor Baubeginn und bedarfsgemäß von der ÖBB einzuweisen. Der genaue Bauablauf ist gegebenenfalls mit der ÖBB abzustimmen.

3. Spätestens vier Wochen vor Fällung ist mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen (UNB) Kontakt aufzunehmen. Die vor Ort verantwortlichen Personen der ÖBB und der Baufirma sind namentlich zu benennen und deren Kontaktdaten schriftlich zu übergeben.
4. Die ÖBB hat unmittelbar vor bzw. begleitend zur Fällung jeden Baum auf das Vorhandensein geschützter Arten oder deren Lebensformen zu kontrollieren (s. Anlage 11; Maßnahme V1).

Minimierungsmaßnahmen

5. Auf den in Ziffer I.1 aufgeführten Flurstücken sind 40 Vogel-Nistkästen und 40 Fledermauskästen (s. Ziffer II, Anlage 1, S. 19 – 22, Maßnahme C1 und C2) anzubringen und mindestens so lange vorzuhalten, bis die vollständige Funktionserfüllung der Neupflanzungen eingetreten und gegenüber der UNB nachgewiesen ist. Die Nisthilfen für Vögel sind mit Marder- und Katzenschutz auszustatten.
6. Die CEF-Maßnahme zur Erstpflege baumdominierter Sukzessionsgehölze und Hecken durch Auflichtung und Herausnahme von Bäumen auf den Flst. 5936, 5943, 5955, 5400, Gemarkung Weil der Stadt (Ziffer I.4 i.V.m. Ziffer II., Anlage 5) ist dauerhaft zu unterhalten.
7. Die Maßnahme C3 (s. Ziffer II, Anlage 1, S. 18, S. 23 und 24) wird wie folgt angepasst und angeordnet: Im Zuge der Fällung ist sicherzustellen, dass sämtliche Höhlen-/Spaltenbäume gesichert werden und in die Ausgleichsflächen verbracht werden können. Das Aufstellen von Torsi bzw. Anbringen/ Aufhängen von Stammteilen mit Höhlen an vorhandenen Obstbäumen ist begleitend zur bzw. unmittelbar im Anschluss an die Fällung auf den Flurstücken 5404, 2259, (jeweils Gemarkung Weil der Stadt), 5141, 5142, 1393, 1400, 1399, 1321, 1190/1, 1190/2 (jeweils Gemarkung Merklingen), 641 (Gemarkung Schafhausen) vorzunehmen. Auf eine aufrechte Stellung unter Beachtung von ursprünglicher Wuchsrichtung und Exposition ist zu achten. Höhlungsöffnungen nach oben sind gegen Regenwasser sowie der Höhlenbereich bei Bedarf gegen starke Sonneneinstrahlung zu sichern bspw. mit einem befestigten Brett. Die Anliegbarkeit ist dauerhaft sicherzustellen. Das Vorgehen ist von der ÖBB zu begleiten.

8. Die höhlenführenden Stämme der Bäume mit den Baumnummern 953, 957, 963, 964, 965, 968, 969, 084, 085, 087 (s. Ziffer II, Anlage 8, Karte 1, Tabelle1) mit Nachweisen von geschützten holzbewohnenden Käferarten sind aufrecht in Wuchsrichtung und unter Beachtung der ursprünglichen Exposition auf die Flurstücke 1393, 1400, 1399, 1321 (jeweils Gemarkung Merkligen) zu versetzen. Zur Aufrechterhaltung eines Feuchtegradienten im Holz muss die untere Schnittfläche Erdkontakt besitzen. Hierzu ist der Stamm rund 40 cm einzugraben und die Erde dort anzuhäufeln. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein etwaiger Mulmkörper vollständig erhalten bleibt. Höhlungsöffnungen nach oben sind gegen Regenwasser mit einem befestigten Brett zu sichern. Das Vorgehen ist von der ÖBB zu begleiten.
9. Die Bäume mit den Baumnummern 952, 958, 959, 960, 961, 962, 965 (s. Ziffer II, Anlage 8, Karte 1, Tabelle1) mit potentieller Eignung als Hirschkäferlebensstätte sind mitsamt Wurzelraum und 1m-Stammstück sowie ca. 50 cm des darunter befindlichen Erdbodens gesichert zu bergen. Sie sind umgehend auf der Maßnahmenfläche M2 Flst 3954/2 Gemarkung Weil der Stadt (s. Ziffer II, Anlage 5, Anlage 15 Abb. 8) erneut einzugraben bzw. einzubringen. Das Vorgehen ist von der ÖBB zu begleiten.
10. Die Maßnahmen Ziffer III.8, III.9, III.10 sind bis zum Abschluss des natürlichen Zerfalls zu unterhalten. Anschließend müssen die Torsi/ Stammteile/ Höhlensegmente nicht ersetzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen und Pflege

11. Die Ausführungsplanung zur Neupflanzung ist durch die Antragstellerin jeweils hinsichtlich der Pflanzabstände, Anzahl, Sorten und Pflege sowie der Unterwuchsbewirtschaftung in einem Pflanz- und Pflegeplan zu konkretisieren. Der Pflanz- und Pflegeplan ist vor Umsetzung der Pflanzung von der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen (UNB) freizugeben.
12. Pflanzung, Schutz der Jungpflanzen und Pflege der Bäume erfolgen nach den Richtlinien und Informationen des Landkreises Böblingen zum Förderprogramm Nachpflanzung von Streuobstbäumen, Stand April 2020 (s. Ziffer II, Anlage 4).
13. Zwischen den Obstbäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

14. Wildobst kann als Beimischung verwendet werden. Walnussbäume sind mit maximal 1% pro Pflanzung zulässig.
15. Der Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Der Einsatz von biologischen Pflanzenschutzmitteln ist unter den Vorgaben der EU-Öko-Basisverordnung 2018/848 (EU 2018) möglich.
16. Die standortangepasste Bewirtschaftung des Unterwuchses hat grundsätzlich als 1-2-schürige Wiesennutzung mit Abfuhr des Mahdguts zu erfolgen. Eine bedarfsangepasste organische Düngung ist erforderlich. Die Düngung hat als Herbstausbringung zu erfolgen.
17. Eine extensive Beweidung der Ausgleichsflächen mit Neupflanzungen ist möglich, wenn ein ausreichend hoher und stabiler Stammschutz angebracht wird.
18. Die Ausführungsplanung zur Entwicklung und Pflege der Flächen als Magere Flachlandmähwiese ist durch die Antragstellerin jeweils zu konkretisieren und von der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen (UNB) vor Umsetzungsbeginn freizugeben.
19. Die Neuanlage der Mageren Flachlandmähwiese auf Flst. 1612, Gemarkung Weil der Stadt, ist durch Mahdgutübertragung bspw. per Wiesen-/Heudrusch oder -mulchverfahren vorzunehmen. Hierzu ist Material aus dem Umwandlungsbereich oder dem Umfeld der neu anzulegenden Flächen zu verwenden.
20. Auf folgenden Flächen mit Neupflanzungen sind überjährige Altgrasbereiche zu etablieren: 5404, 5025, 2259 (jeweils Gemarkung Weil der Stadt), 1393, 1400, 1399, 1321, 1190/1, 1190/2, 5141, 5142 (jeweils Gemarkung Merklingen) und 641 (Gemarkung Schafhausen). Dabei ist der Aufwuchs auf mindestens 10% der Gesamtfläche der jeweiligen Flurstücke auf einer Breite von mindestens 3 m stehen zu lassen. Diese werden dann erst wieder im Folgejahr mitgemäht. Die Bereiche sind jährlich an einer anderen Stelle auf der Wiesenfläche anzulegen, um Vegetationsveränderungen zu vermeiden. Die Bereiche sind bevorzugt als Saumstreifen z.B. entlang von Gräben oder Hecken bzw. den eingebrachten Stammtorsi zu etablieren. Wenn die Bereiche in der Baumreihe etabliert werden, ist auf eine vegetationsfrei gehackte Baumscheibe um die Jungbäume zu achten.

21. Nicht anwachsende oder abgängige Bäume der Neupflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

22. Die Ausgleichsmaßnahmen aus Ziffer I.5 und I.7 sind dauerhaft entsprechend dem Entwicklungsziel zu pflegen und zu unterhalten.

Berichtspflichten

23. Umsetzungsbericht: Jeweils drei Monate nach Umsetzung der in Ziffer I.5 und I.7 geregelten Ausgleichsmaßnahmen sowie zu den in Ziffer III.1 bis III. 26 getroffenen Vorgaben ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen (UNB) hierzu ein Bericht vorzulegen. Der Bericht dokumentiert die Einhaltung der Nebenbestimmungen und die Umsetzung der Maßnahmen und illustriert dies mit aussagekräftigen Fotos.

24. Monitoring: Für die in Ziffer I.5 und I.7 geregelten Ausgleichsmaßnahmen sowie der in Ziffer III. 4 bis III. 22 genannten Vorgaben wird ein Monitoring festgesetzt. Ein Monitoringbericht mit Maßnahmendokumentation und fachlicher Bewertung des Maßnahmenenerfolgs ist zunächst im 5. und 10. Jahr nach der Umsetzung bzw. Fertigstellung im Dezember des jeweiligen Jahres unaufgefordert bei der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen (UNB) vorzulegen. Der Bericht dokumentiert die Unterhaltungsmaßnahmen und den Maßnahmenenerfolg, zeigt Defizite auf, macht Vorschläge zur Abhilfe und illustriert dies mit aussagekräftigen Fotos.

25. Der erforderliche Umfang des Monitorings/ Risikomanagements richtet sich hierbei nach den zugehörigen Darstellungen der Ziffer II, Anlage 5.

26. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen (UNB) entscheidet im Anschluss an die Vorlage des nach 10 Jahren vorgelegten Berichts (s. Ziffer III.24) über Art, Dauer und Umfang der Fortführung des Monitorings.

IV. Begründung

1. Antrag

Mit Antrag vom 30. Januar 2024, eingegangen am 08. Februar 2024 hat die Stadt Weil der Stadt die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung mehrerer Streuobstbestände nach § 33a Abs. 2 S. 1 NatSchG beantragt. Zur Begründung warum die Fläche benötigt wird, wurde angeführt, dass die Nachfrage nach Bauland für Wohngebäude gedeckt werden soll. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 10,8 ha und setzt als bauliche Nutzungen ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und ein sonstiges Sondergebiet (SO) fest (s. Anlage 1, 1.1).

Zur Umsetzung der Planungsziele, insbesondere zur Versorgung der Stadt Weil der Stadt mit benötigtem Wohnraum, sei die Aufstellung des Bebauungsplans Häugern-Nord erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren erfolge mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Parallelverfahren mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans. Der gesamte Planbereich werde im Flächennutzungsplan seit den 1990er Jahren als geplante Wohnbaufläche vorgehalten. Die Planung werde insofern modifiziert, als dass während des Planungsprozesses im nördlichen und westlichen Bereich im FNP liegende Flächen aus dem Bebauungsplangebiet ausgespart wurden. Diese nicht für die konkrete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Teile der Wohnbaufläche sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplans wieder als Flächen für die Landwirtschaft zu Verfügung stehen. Andere Teile der Wohnbaufläche sollen entsprechend den städtebaulichen Zielen als Sonderflächen für großflächigen Einzelhandel sowie ein Hotel dienen. Die äußere Erschließung des Gebietes mit einem Kreisverkehr solle ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden (s. Sitzungsvorlage 2024/074 vom 14.05.2024 Stadt Weil der Stadt).

Zur Umsetzung des neuen Quartiers wurde im Jahre 2017 ein Wettbewerb ausgelobt. Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf waren die bauliche Gesamtentwicklung mit Wohnbebauung, einem Anteil an gewerblich genutzten Flächen, eine Lebensmittelversorgung, einem Standort für eine Kindertagesstätte sowie Gestaltung von privaten und öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen.

Ein besonderer Schwerpunkt wurde auf verschiedene Bautypologien bzw. Wohnformen gelegt. Eine Durchmischung von Wohnformen mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und barrierefreien Mehrfamilienhäusern ist im geplanten Stadtquartier vorgesehen.

2. Verfahren

Aufgrund der seit dem 30. März 2023 geltenden Verfahrensbestimmungen bei Anträgen auf Umwandlung von Streuobstbeständen nach § 33a Abs. 2 Naturschutzgesetz (NatSchG) des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 30.03.2023, UM 7-8830-17/14/1, wurden die nach dem Umweltinformationsgesetz (UIG) informationsberechtigten Naturschutzverbände vom 08. Februar 2024 bis zum 08. März 2024 beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Übermittlung des Antrags (Anlage 1 und 2) und entscheidungsrelevanter Unterlagen zum Artenschutz (Anlagen 4 - 6) per E-Mail.

Eine gemeinsame Stellungnahme ging am 08. März 2024 über die Verbände BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V., Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-Württemberg e.V. und Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. im Namen aller weiteren nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz (UmwRG) anerkannten Naturschutzverbände bei der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen (UNB) ein.

In der Stellungnahme der Verbände wird zum Ausdruck gebracht, dass eine Bebauung in der vorgelegten Form abgelehnt wird. So heißt es: „Aufgrund der herausragenden Kombination von maßgeblichen und wertgebenden den § 33a betreffenden Kriterien wie der besonderen Größe des Bestandes, der großen Zahl betroffener Obstbäume 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. [...] Der Erhalt der Streuobstwiese in Häugern-Nord ist eindeutig im Sinne des § 33a NatSchG BW von besonderes hohem öffentlichen Interesse.“

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Bestands in Einzelstücken nicht korrekt sei, da dieser aufgrund seines funktionalen Zusammenhangs als ein Gesamtbestand zu bewerten sei. Die auszugleichende Streuobstfläche sei somit wesentlich größer.

Die gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände weist auf das fortgeschrittene Alter der faunistischen Erfassungen hin und erachtet diese als nicht mehr heranziehbar. Das artenschutzfachliche Potential wird in der Stellungnahme als fachlich überragend bewertet. Es wird vorgebracht, dass davon auszugehen sei, dass bei einer erneuten Erfassung weitere geschützte Arten wie z.B. Eremit (europarechtlich geschützt) nachgewiesen werden könnten. Konkrete Nachweise werden nicht vorgelegt.

In der Stellungnahme der Verbände wird zudem angemerkt, dass in der Alternativenprüfung im Antrag der Stadt Weil der Stadt nicht alle Baugebiete aufgeführt seien, die aktuell in Planung sind oder grundsätzlich für Baumaßnahmen zur Verfügung stehen könnten.

Es wird zudem kritisiert, dass der Wohn- und Bauflächenbedarf in der vorgesehenen Größenordnung nicht nachvollziehbar belegt sei und im Antrag keine Zahlen zur Entwicklung der Einwohnerzahl vorgelegt würden. Laut Verbänden seien der Wohnungsdruck und die Nachfrage überhöht gezeichnet. Die Verbände weisen auf einen Bericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) aus dem Jahr 2020 hin, der im Antrag der Stadt Weil der Stadt nicht aufgeführt werde und aus welchem ein beträchtliches Potenzial zur Innenentwicklung hervorgehe. Die Stadtverwaltung sei ihren Aufgaben zur Innenentwicklung nicht oder nur geringfügig nachgekommen. Zudem bedürfe es seitens des gültigen Regionalplans nicht der Ausweisung neuer Baugebiete durch Weil der Stadt, sondern es heiße lediglich, dass Bauflächen zulässig seien.

Die Stadt Weil der Stadt hat hierzu auf Anfrage der unteren Naturschutzbehörde Böblingen am 26.04.2024 umfassend Stellung bezogen (s. Ziffer II, Anlage 13): Das Ziel 2.4.0.4 des Regionalplans der Region Stuttgart (Bauflächen in den Siedlungsbereichen) sieht vor, dass die aufgrund des Wachstums in der Region über den eigenen Bedarf hinaus erforderlichen Wohnflächen im Siedlungsbereich zu realisieren sind. Der städtische Bedarf wurde durch die Beschreibung der bereits jetzt vorhandenen und auch künftig starken Nachfrage plausibilisiert: Es bestünde keine Möglichkeit, eine Wohnraumschaffung, die „Häugern Nord“ entspricht, über Maßnahmen der Innenentwicklung zu erreichen.

Die Stadt Weil der Stadt bekräftigt den Wohn- und Bauflächenbedarf mit dem Hinweis auf die bereits im Antrag genannten Zahlen mit Hinweis auf eine Veröffentlichung der Bertelsmann Stiftung vom 09. April 2024 und ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum von 7,2% (siehe Ziffer II, Anlage 13). Des Weiteren wird die hohe Nachfrage an lokalen Bauplätzen mit aktuellen Zahlen belegt. Die Stadt verfolge eine kontinuierliche gesamtstädtische Aktivierungsstrategie von vorhandenen Innenentwicklungspotentialen, in deren Rahmen eine Erhebung von Potentialen bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH beauftragt wurde und Eigentümer von Potentialflächen angesprochen wurden. Es bestehe nicht die Möglichkeit, eine Wohnraumbeschaffung die „Häugern Nord“ entspricht, über Maßnahmen der Innenentwicklung zu erreichen. Weiterhin wird zur Behauptung, dass im Antrag nicht alle ernsthaften Alternativen und Potenziale für zukünftigen Wohnraum beschrieben wurden, umfassend Stellung genommen. Die Nutzungsmischung und Kompaktheit eines städtebaulich funktionalen Stadtquartiers erfordere einen dafür geeigneten räumlichen Zusammenhang, weshalb Potenzialflächen nur in begrenzter Anzahl identifiziert wurden.

Eine weitere Stellungnahme ging während der o.g. Beteiligung im Zusammenhang mit einem Auskunftersuchen nach Umweltinformationsgesetz UIG über die anwaltliche Vertretung des bundesweit agierenden und nach § 3 UmwRG anerkannten "Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität" ein. Diese befasst sich mit der Wertigkeit des betroffenen Streuobstbestandes und kommt zu dem Schluss, dass keine gravierenden Gründe bestünden, von der ermessenslenkenden Vorgabe des § 33a Abs. 1 NatSchG, der auf einen Erhalt von Streuobstbeständen abzielt, abzuweichen und die beantragte Genehmigung abzulehnen sei. Die Planung Häugern Nord widerspräche dem Regionalplan, da hier der Bauflächenbedarf durch im Siedlungsbestand vorhandene Potentialflächen zu decken ist und nicht durch Überbauung der verbliebenen Freiflächen wie bei Häugern Nord.

Die vorgebrachten Einwendungen wurden geprüft, jedoch kommt die untere Naturschutzbehörde zu dem Ergebnis, dass die Umwandlungsgenehmigung nicht versagt werden soll.

3. Prüfungsumfang

Soweit in den Stellungnahmen der tatsächliche Bedarf und dadurch die Notwendigkeit bzw. die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans angezweifelt werden, ist anzumerken, dass diese

Aspekte nicht Prüfgegenstand der vorliegenden Entscheidung sind. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ist die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans im Verfahren auf die Erteilung der Genehmigung zur Umwandlung eines Streuobstbestandes nicht zu prüfen. Abzustellen ist vielmehr allein auf naturschutzfachliche Gesichtspunkte. Zur Begründung führt das Gericht den Wortlaut des § 33a NatSchG, den sich aus den Gesetzesmaterialien ergebenden Sinn und Zweck der Vorschrift sowie praktische und systematische Gründe an (VGH BW, Beschluss vom 16. Januar 2024 – 5 S 1641/23, S. 17-23). Allenfalls eine Evidenzprüfung - vergleichbar mit der Situation bei der Aufstellung einer Veränderungssperre - dürfte im Regelfall in Betracht kommen (VGH a.a.O., S. 21).

Nach diesen Grundsätzen hat die untere Naturschutzbehörde einen Bebauungsplan lediglich daraufhin zu überprüfen, ob sich das aus dem Aufstellungsbeschluss ersichtliche Planungsziel im Wege planerischer Festsetzung nicht erreichen lässt, der beabsichtigte Plan einer positiven Planungskonzeption entbehrt oder der Förderung von Zielen dient, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind, oder dem Bebauungsplan rechtliche Mängel anhaften, die schlechterdings nicht behebbar sind (vgl. VGH a.a.O., S. 21; Rieger in Schrödter, BauGB, 9. Aufl., 2019, § 14 Rn. 18).

Solche offensichtlichen Mängel sind vorliegend nicht festzustellen.

4. Zulässigkeit der Umwandlung, § 33a Abs. 2 NatSchG

Gemäß § 33a Abs. 2 S. 1 NatSchG dürfen Streuobstbestände im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Gemäß § 33a Abs. 2 S. 2 NatSchG soll die Genehmigung versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.

a) Streuobstbestände i.S.d. § 33a Abs. 1 NatSchG

Gemäß § 4 Abs. 7 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) sind Streuobstbestände eine historisch gewachsene Form des extensiven Obstbaus, bei dem großteils starkwüch-

sige, hochstämmige und großkronige Obstbäume in weiträumigen Abständen stehen. Charakteristisch für Streuobstbestände ist die regelmäßige Unternutzung als Dauergrünland. Häufig sind Streuobstbestände aus Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten, Alters- und Größenklassen zusammengesetzt. Sie sollen eine Mindestflächengröße von 1.500 m² umfassen. Im Unterschied zu modernen Obst-Dichtpflanzungen mit geschlossenen einheitlichen Pflanzungen ist in Streuobstbeständen stets der Einzelbaum erkennbar.

Das überplante Gebiet umfasst im Bestand Wiesen, die mit fast ausschließlich hochstämmigen Obstbäumen bestanden sind und die diese Mindestflächengröße überschreiten. Es handelt es sich um insgesamt vier Streuobstbestände nach § 4 Abs. 7 LLG (s. Ziffer II, Anlage 3). Die Flächengröße der betroffenen Streuobstbestände beläuft sich der allgemeinen Verkehrsanschauung nach mittels Abgrenzung entlang der Kronenbereiche (Vollzugshilfe zur Anwendung des § 33a NatSchG des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 03.03.2021) insgesamt auf ca. 31.500 m² mit insgesamt 142 Bäumen (aaO).

In der Stellungnahme der privaten Naturschutzvereinigungen wird betont, dass der Ausgleichsbedarf durch die fachlich nicht korrekte Gebietsstückelung und Arrondierungen der Eingriffsfläche deutlich zu klein ermittelt wurde und die für eine Bewertung des auszugleichenden Streuobstbestandes erforderliche Einzelbaumerfassung und –bewertung mit kartografischer Erfassung jeden Einzelbaums inklusive Beschreibungen fehlt. Eine Einzelbaumerfassung wurde der unteren Naturschutzbehörde mit der Anlage 6 (s. Ziffer II) vorgelegt und fließt in die Bemessung des Ausgleichsbedarfs insgesamt ein.

Die Fläche der betroffenen Streuobstbestände wurde durch die untere Naturschutzbehörde nach Inaugenscheinnahme vor Ort mit ca. 3,2 ha ermittelt (s. Ziffer II, Anlage 3). Die untere Naturschutzbehörde orientierte sich bei Ermittlung der Flächengröße der betroffenen Streuobstbestände an der allgemeinen Verkehrsanschauung (s. Vollzugshilfe zur Anwendung des § 33a NatSchG des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 03.03.2021).

Demnach soll bei der Bewertung, ob ein einheitlicher Bestand vorliegt, von einer objektiven Betrachtung durch einen durchschnittlich gebildeten Laien ausgegangen werden. Durch Abgrenzung entlang der Kronenbereiche an den relevanten Stellen kommt die UNB zu dem

Schluss, dass bei Aufsummierung der einzelnen Streuobstbestände eine betroffene Gesamtflächengröße von ca. 31.500 m² vorliegt (s. Ziffer II, Anlage 5).

Im vorliegenden Einzelfall wird aufgrund der Trennung der Streuobstbäume durch jeweils derzeit als Grünland genutzte Ackerstandorte und der damit entstehenden Lücke von etwa 30 m bzw. 40 m - entgegen der Auffassung der privaten Naturschutzverbänden - von einer deutlichen Zäsur ausgegangen. Diese Flächen sind derzeit als Grünland genutzte Flächen mit Ackerstatus ohne Baumbestand. Sie können nach der Rechtsauffassung der unteren Naturschutzbehörde nicht einem nach § 33a NatSchG gemeinten Streuobstbestand im Sinne des § 4 (7) LLG zugeordnet werden, da dieser konkret auf die „Unternutzung“ abstellt.

Was die naturschutzfachliche Wertigkeit betrifft, besteht unbestritten auch über diese Zäsur hinaus ein funktionaler Zusammenhang. Dieser ist fachlich auch bei der Festlegung der Ausgleichsflächen berücksichtigt (s. Ziffer II, Anlage 5).

b) Umwandlungsgenehmigung

Gemäß § 33a Abs. 2 S. 2 NatSchG soll die Genehmigung versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.

Sinn und Zweck des § 33a NatSchG 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). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ist § 33a Abs. 2 NatSchG so auszulegen, dass die Umwandlungsgenehmigung zu erteilen ist, sofern der Streuobstbestand nicht aus naturschutzfachlichen Gründen (wie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder dem Erhalt der Artenvielfalt) zu erhalten ist. Liegen solche naturschutzfachlichen Gründe dagegen vor, ist die Genehmigung regelmäßig zu versagen (§ 33 a Abs. 2 Satz 2: „soll“). Der Begriff „soll“ ermöglicht es, im Ermessenswege die Genehmigung gleichwohl zu erteilen, wenn besonders gravierende Gründe die Umwandlung der Streuobstwiese dennoch rechtfertigen. Dabei wird jedoch ein strenger Maßstab anzulegen sein. Denn die Ausübung

des Ermessens wird durch § 33 a Abs. 1 LNatSchG gelenkt [...], der eine Grundaussage für die Erhaltung von Streuobstbeständen enthält (VGH BW, Beschluss vom 16. Januar 2024 – 5 S 1641/23, S. 19 mit Verweis auf die Gesetzesbegründung, LT-Drucks 16/8272, S. 25). Gemäß Landtagsdrucksache 17 / 290 vom 23. Juni 2021 Nr. 6 sind als Kriterien bei der Prüfung einer Umwandelungsgenehmigung zu berücksichtigen:

- Ausprägung und Bedeutung des Streuobstbestandes (Vorkommen prioritärer Arten nach FFH-Richtlinie und/ oder besonders gefährdeter Arten; Bedeutsamkeit des konkreten Vorkommens auf lokaler, regionaler oder überregionaler Ebene; Bedeutung des Streuobstbestands auf lokaler Ebene).
- Frage der Ausgleichsmöglichkeit (im Sinne der Ausgleichbarkeit).
- Sinn und Zweck der Umwandlung (private Partikularinteressen, öffentliches Interesse).

Die betroffenen Streuobstbestände erweisen sich für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung (dazu unter **aa**), so dass die Umwandelungsgenehmigung grundsätzlich zu versagen wäre. Allerdings liegen hier besonders gravierende Gründe vor, die die Umwandlung des Streuobstbestandes dennoch rechtfertigen (dazu unter **bb**), so dass sie gleichwohl erteilt werden kann (dazu unter **cc**).

aa) Wesentliche Bedeutung des Streuobstbestands

Die betroffenen Streuobstbestände erweisen sich für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung.

Eine Beseitigung des zur Rede stehenden Streuobstbestands mit einer Ausdehnung von 31.530 m² verursacht eine Beeinträchtigung des komplexen Wirkungsgefüges des Naturhaushalts. Im Wirkraum des von der Antragstellerin vorgesehenen Vorhabens liegt auch das FFH-Gebiet Gäulandschaft an der Würm – Teilfläche NSG Merklinger Ried.

Der Bestand bietet aktuell und potentiell einen großräumigen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Die Bedeutung im Biotopverbund mittlerer Standorte, die vielfach vorhandenen FFH-Mähwiesen im Unterwuchs, die Altersstruktur und die Verbundqualität mit den Beständen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet machen den Bestand naturschutzfachlich wertvoll.

Der Baumbestand umfasst überwiegend Apfelbäume mit vereinzelt Birnbäumen bei insgesamt unterschiedlicher Alters- und Vitalitätsstruktur. Nachpflanzungen sind vereinzelt vorhanden (s. Ziffer II, Anlage 1, 1.2). Die Bäume sind etwa zur Hälfte noch gut gepflegt, der Unterwuchs wird überwiegend genutzt. Die Wiesen liegen stellenweise brach und es sind aus der Krone heraus absterbende Bäume mit hohem Totholzanteil und auch einzelne Totholz-Torsi vorhanden (s. Ziffer II, Anlage 1, 2.1). Etwa ein Drittel der Bäume weisen Atrisse, Höhlungen, Rindenspalten und Astlöcher auf (ebd.).

Große Teile der geschützten Streuobstbestände sind im Unterwuchs durch Magere Flachlandmähwiesen (LRT 6510/ FFH-Mähwiesen) als nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztem Biotoptyp ausgebildet. Die FFH-Mähwiesen befinden sich überwiegend in Wertstufe B und sind somit in einem guten Erhaltungszustand. Im Kronentrauf der Bäume wurde regelmäßig die Wald-Schlüsselblume (*Primula elatior*), eine in Baden-Württemberg besonders geschützte Art, vorgefunden.

Die Streuobstbestände sind Kernflächen und Kernräume im Fachplan des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Die Kernflächen sind hierbei von guter Wertigkeit (siehe Kartendienst der LUBW UDO, Stand Mai 2024) und damit zugleich wertvolle Bestandteile der Streuobstbestände in Weil der Stadt. Die Bestände weisen ein großes Quartierpotential für geschützte Arten auf, welches auch langfristig zu erwarten ist und die Schutzwürdigkeit des Gebiets unterstreicht. So wurden 2016 an 65 Obstbäumen im Untersuchungsgebiet ein oder meist mehrere Höhlen oder andere Strukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse geeignet sind, festgestellt und dokumentiert (s. Ziffer II, Anlage 7). Dies spiegelt auch das erfasste Artenspektrum an geschützten Vogel- und Fledermausarten sowie holzbewohnenden Käferarten wieder (s. Ziffer II, Anlage 8, 9 und 11).

In den beiden Untersuchungsjahren 2015 und 2016 wurden insgesamt 46 besonders geschützte Vogelarten im Gebiet und unmittelbar angrenzenden Streuobstbereichen festgestellt. Darunter auch Vogelarten, die als streuobstgebundene Arten hohe und spezielle Ansprüche an die Qualität ihres Lebensraums stellen, wie die beiden streng geschützten Arten Wendehals und Grünspecht sowie Gartenrotschwanz und Neuntöter.

Es konnten insgesamt acht streng geschützte Fledermausarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind, im Plangebiet nachgewiesen werden. Das Artenspektrum ist als relativ breit einzustufen und neben der mittleren Aktivitätsdichte ein Indiz dafür, dass der Lebensraum für Fledermäuse einen höheren Stellenwert hat (s. Ziffer II, Anlage 9). Das Gebiet hat zudem eine wichtige Bedeutung als Wanderkorridor und partiellen Lebensraum für Amphibien, die das nördlich gelegene Naturschutzgebiet „Merklinger Ried“, welches zugleich auch als FFH-Gebiet geschützt ist, als Laichgebiet nutzen (s. Ziffer II, Anlage 10). Es wurden holzbewohnende Käferarten nachgewiesen, darunter der national streng geschützte Marmorierte Goldkäfer sowie einige besonders geschützte Arten und Arten der Vorwarnliste. Darüber hinaus wurden potenzielle Habitatstrukturen für den Hirschkäfer (besonders geschützte Art nach Anhang II FFH RL) festgestellt (s. Ziffer II, Anlage 8).

bb) Einzelfallprüfung und besonders gravierende Gründe

Ist ein Streuobstbestand wie vorliegend aus naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten, so ist zu entscheiden, ob im Einzelfall eine Umwandlungsgenehmigung erteilt wird, obwohl sie nach § 33 a Abs. 2 Satz 2 LNatSchG grundsätzlich versagt werden „soll“ (VGH BW a.a.O., S. 20). Dabei muss eine „Abwägung“ entsprechend dem Vollzugserlass des Landesministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft vom 19. April 2022 im Rahmen der Berücksichtigung ermessensrelevanter Gesichtspunkte in die Ermessensausübung der unteren Naturschutzbehörde eingehen (VGH BW, ebd.).

Die untere Naturschutzbehörde kommt im Rahmen der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens zu dem Ergebnis, dass eine Umwandlungsgenehmigung vorliegend ausnahmsweise erteilt werden soll.

Die durchgeführte Abwägung hat ergeben, dass obwohl die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte für den Erhalt der Streuobstbestände sprechen, besonders gravierende Gründe die Umwandlung der Streuobstbestände rechtfertigen und dazu führen, dass das öffentliche Interesse an der Umwandlung überwiegt.

Der Landkreis Böblingen weist bei weiterhin hohem Zuzugsdruck eine starke Wohnungsknappheit auf. Zum Jahresende 2023 fehlten im Kreis insgesamt rund 8.200 Wohnungen (s. Ziffer II, Anlage 12, S. 1). In wenigen Regionen Deutschlands herrscht ein höherer Druck

auf den Wohnungsmarkt als im Verdichtungsraum rund um Stuttgart. Flüchtlinge und wirtschaftliche Attraktivität der Region sorgten für mehr Zuzüge, als das Wohnungsangebot hätte aufnehmen können. Die Wohnungsknappheit hat ein Ausmaß wie zu Beginn der 1990er Jahre erreicht. Die Haushaltsbildung wird gegenwärtig beeinträchtigt (ebd., S. 21). Die Absenkung des Leerwohnungsbestandes reichte nicht aus. Gegenwärtig werden Kinder länger im Haushalt der Eltern bleiben, in den großen Städten werden verstärkt Wohngemeinschaften gebildet und Schutzsuchende werden in Unterkünften untergebracht. Das Ausmaß der Knappheit gefährdet inzwischen die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Dies gilt nicht nur für den Landkreis Böblingen, sondern die gesamte Region Stuttgart (ebd., S.38). Bauflächen fehlen aktuell sowohl für den individuellen als auch für den Geschosswohnungsbau (für Eigentumswohnungen). Der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen in angemessener Lage ist dringend erforderlich. Im Kreis Böblingen mit sehr hoher Bevölkerungsdichte suchen vor allem junge Familien zum Teil händeringend nach einem Bauplatz oder einer geeigneten Immobilie. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach ebenerdigen und/oder barrierefreie Wohnungen (ebd., S. 17). Dem zunehmenden Flächendruck durch Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft, Freizeitnutzung, erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und Schutzgebieten ist insgesamt gerecht zu werden.

Vor dem Hintergrund dieses dringenden Wohnraumbedarfs kommt der Möglichkeit der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Unterzentrum der Stadt Weil der Stadt eine besondere Bedeutung zu. Als Unterzentrum kann der Ortsteil Weil der Stadt auch Wohnbauflächen entwickeln, die auch Teile des regionalen Bedarfs decken (s. Ziffer II, Anlage 1, 3.4). Der Bebauungsplan Häugern-Nord in Weil der Stadt ermöglicht die Entwicklung eines neuen, durchdachten und nachhaltigen Stadtquartiers bei sinnvoller Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers. Über die Festsetzungen erfolgt eine qualitative Gesamtentwicklung mit sozialer Durchmischung und zielgruppenorientiertem Angebot für unterschiedliche Alters- und Lebenssituationen mit Wohnnutzung, Mischnutzung, Lebensmittelmarkt, Kita und Hotel. Hervorzuheben ist auch die Nähe zum Mobilitätsknoten Bahnhof (S-Bahn/ künftige Herman-Hesse-Bahn), zur Innenstadt, zum Gewerbegebiet (Einzelhandel/ Wertstoffhof) und zum Teilort Merklingen. Auch eine ermöglichte Konversion findet Eingang in die Überlegungen (s. Ziffer II, Anlage 1, S. 14).

Das Vorhaben ist unter allen erdenklichen Gesichtspunkten alternativlos. Die Antragstellerin hat umfassend dargelegt, dass die angestrebten Zielsetzungen andernorts entweder nicht

oder nicht gleichwertig zu realisieren sind (s. Ziffer II, Anlage 1, 3.4, S.15). Damit ist die bauleitplanerische Entwicklung notwendigerweise an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen.

Die im Rahmen der Alternativenprüfung (s. Ziffer II, Anlage 1, 3.4, S.15 und Ziffer II, Anlage 2) betrachteten Standorte scheiden für die Realisierung des Projekts in der geplanten Form aus. So wurde im Rahmen der Alternativen-Untersuchung dargelegt, dass die Suchfläche A zum großen Teil im HQ 100 Bereich der Hochwassergefahrenkarte liegt und deshalb mit der Siedungsentwicklung unvereinbar ist. Die Suchfläche B scheidet aufgrund der trennenden Wirkung der Bundesstraße B 295 sowie in einem HQ 100 Risikogebiet aus. Auch die Suchfläche C stellt sich durch die trennende Wirkung der B 295 als ungeeignet heraus, da der verbleibende nördliche Teil für die geplante Quartiersentwicklung zu klein ist. Im Norden der Suchfläche E befindet sich eine bewaldete Ausschlussfläche, wohingegen im Süden eine sehr ungünstige bandartige, einreihige Bebauung vorliegt. Beide stellen eine Barriere für die weitere Siedlungsentwicklung dar (aaO.).

Die einzige städtebaulich sinnvolle Quartiersentwicklung der Suchfläche D besteht in einem eher „langgezogenen“ und wenig kompakten Quartier entlang des bestehenden Siedlungskörpers. Dieser Entwicklung steht die ausgeprägte Hanglage entgegen. Zudem kommt die Suchfläche D dem Planungsziel der guten Erreichbarkeit des Bahnhofs und der Innen- bzw. Altstadt nicht in gleicher Weise nach wie der Standort „Hägern Nord“, so dass sie auch aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten keine zumutbare Alternative bietet (ebd.)

Der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich im Rahmen seiner Sitzung am 25.01.2023 mit den o.g. Bauleitplanverfahren befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen: „Dem Bebauungsplan „Hägern Nord“ und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Hägern Nord“ 2020 der Stadt Weil der Stadt stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.“ (s. Ziffer II, Anlage 16). Auch die übrigen laufenden Bebauungsplanverfahren bspw. in den Teilorten Merklingen und Schafhausen stellen keine angemessene bauleitplanerische Alternative dar (s. Ziffer II, Anlage 18).

Das vorliegende Interesse kann folglich nicht ohne Beseitigung der Streuobstbestände bedient werden.

cc) Ergebnis

Aufgrund der vorgenannten Gründe ist das öffentliche Interesse am Erhalt der Streuobstbestände an dieser Stelle zurückzustellen. Insbesondere hat die Antragstellerin nachvollziehbar dargelegt, dass keine angemessenen bauleitplanerischen Alternativen zur Verfügung stehen, um die vorliegende Zielsetzung zu verwirklichen. Das öffentliche Interesse an der Schaffung gerade dieses Baugebiets in seiner konkret vorgesehenen Lage, Dichte, Struktur und Größe überwiegt hier das gewichtige Interesse, die betroffenen Streuobstbestände zu erhalten.

Der unteren Naturschutzbehörde erscheint es daher unter Berücksichtigung der besonderen Fallkonstellation zweckmäßig und situationsgerecht, die Umwandlungsgenehmigung zu erteilen.

5. Ausgleichsmaßnahmen, § 33a Abs. 3 NatSchG

Gemäß § 33a Abs. 3 NatSchG sind Umwandlungen im Sinne des Absatzes 1 auszugleichen. Ausgleich ist die Wiederherstellung des ökologischen Zustandes im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Er erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.

Die Umwandlung der Streuobstbestände von insgesamt ca. 3,2 ha mit Fällung von 142 Bäumen ist auszugleichen. Aufgrund der besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeit ergibt sich ein hoher Anspruch an die Ausgleichsmaßnahmen.

Die Antragstellerin hat in mehreren Suchläufen bereits frühzeitig im Verfahren mögliche Pflanzflächen identifiziert. Vorgabe der Naturschutzbehörde und gleichzeitig eigener Anspruch der Stadtverwaltung war bereits in einem sehr frühen Stadium des Bebauungsplanverfahrens, den planerisch ermöglichten Eingriff in Streuobstwiesen durch geeignete Streuobstpflanzungen auszugleichen. In diesen Suchlauf wurden vorrangig Flächen in kommunalem Eigentum einbezogen. Gleichzeitig wurde auch gezielt versucht, Flächen für Ausgleichspflanzungen zu erwerben, bspw. durch Aufruf im örtlichen Wochenblatt.

Seitens der Behörde wurden jedoch nicht alle vorgelegten Maßnahmenflächen als geeignet beurteilt. Daher werden abweichend zum vorgelegten Antrag geänderte Flächen festgesetzt (s. Ziffer II, Anlage 5).

Einige dieser festgesetzten Flächen sind ackerbaulich genutzt. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Ackerflächen begründet sich dadurch, dass es sich bei den umzuwandelnden Streuobstbeständen um Bestände von besonderer Bedeutung handelt. Daher sind nicht nur an die Genehmigung, sondern auch und insbesondere an den festzusetzenden Ausgleich besondere Maßstäbe anzulegen. Aus diesem Grund haben wirtschaftliche Interessen hier zurückzustehen soweit dadurch keine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe resultiert.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sehen Neupflanzungen von 284 Obsthochstämmen und die Entwicklung neuer Streuobstbestände auf 14 Flurstücken vor (s. Ziffer II, Anlage 5). Es entstehen jeweils zusammenhängende Bestände, die für sich betrachtet oder im Verbund mit direkt angrenzenden Streuobstbeständen die Mindestfläche von 1.500 m² erfüllen. Die Neupflanzungen erfolgen im Anschluss an bereits bestehende Streuobstbestände bzw. im engen Verbund. Damit ist für die Neupflanzungen ein funktionaler Anschluss an vorhandene Bestände gegeben. Die neu angelegten Flächen werden künftig fachgerecht und dauerhaft gepflegt. Es sind Ausgleichsflächen im überwiegenden räumlichen Zusammenhang festgesetzt. Die Distanzen betragen maximal 4 km (s. Ziffer II, Anlage 5, S 1). Die vorgesehenen Neupflanzungen befinden sich teils innerhalb des Kernraumes oder in einigen Fällen innerhalb des 500 m bzw. 1000 m-Suchraumes des LUBW Fachplans zum Biotopverbund mittlerer Standorte. Dieser wird durch die beauftragten Maßnahmen unterstützt. Zudem werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Mageren Flachlandmähwiesen erforderlich. Auch diese werden im räumlichen Zusammenhang zum betroffenen Streuobstbestand festgesetzt.

Die Festlegung der Flächen durch die untere Naturschutzbehörde orientierte sich an Faktoren wie der räumlichen Nähe zum betroffenen Bestand, der Größe des neu zu entwickelnden Bestandes im Verbund mit angrenzenden Beständen, einer geringen Störungsbeeinträchtigung und der Lage im Biotopverbund. Bei der Festsetzung der Maßnahmenflächen wurde die naturschutzfachliche Eignung vor allem im Hinblick auf großflächige Neuanlage im Verbund mit vorhandenen Beständen, Nähe zum Eingriffsort, standörtliche Geeignetheit

und zu erwartende qualitative Entwicklung der Pflanzflächen berücksichtigt. Zudem floss die kulturlandschaftliche Eigenart in die Auswahlentscheidung ein.

Die umzuwandelnden Streuobstbestände kommen auf bzw. in engem Verbund mit nach § 30 BNatschG geschützten FFH-Mähwiesen vor. Da es sich bei den Flächen mit Neupflanzungen bereits vielfach um artenreiche Wiesen handelt, erscheint eine Entwicklung magerer Flachlandmähwiesen in Kombination mit Neupflanzungen im vorliegenden Fall wenig zielführend. Aus diesem Grund wurde die gesonderte Festsetzung von weiteren Ausgleichsflächen zur Entwicklung des Biotoptyps vorgenommen.

In der Stellungnahme der Naturschutzverbände wird eine Erhöhung des dargestellten Ausgleichsfaktors aufgrund des time-lags auf mindestens 1:2, eher 1:3 für erforderlich erachtet. Die untere Naturschutzbehörde trifft hierzu folgende Bewertung: Durch eine Sicherung der Stammtorsi und das Zulassen von Zerfallsphasen und Zersetzungsprozessen kann nun die ökologische Funktion so lange aufrechterhalten werden, bis die Neupflanzungen diese Funktion übernehmen. Zudem werden Altgrasstreifen zur Strukturanreicherung festgesetzt. Auch potentielle Habitatstrukturen für den streng geschützten Hirschkäfer werden über geeignete Maßnahmen gesichert. Zudem wurden weitere CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit festgelegt. So kann der time-lag in einem zeitlichen Zusammenhang abgemildert werden. Um die hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze auszugleichen, wurde ein höherer Ansatz an neu zu pflanzenden Bäumen angesetzt. Auf den planexternen Flächen beträgt der Ausgleichsfaktor 1 : 2; unter Einbeziehung der planinternen Maßnahme M4 (Ziffer II, Anlage 5) beträgt dieser Faktor 1 : 2,2.

Im vorliegenden Fall ist daher eine weitergehende Erhöhung des Ausgleichsfaktors unter Berücksichtigung der angeordneten Minimierungsmaßnahmen über die in dieser Entscheidung festgesetzten Bestimmungen nicht notwendig. Der Ausgleich für die zur Rede stehenden Streuobstbestände wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen damit erbracht.

Die der Artenschutzprüfung und den festgesetzten Maßnahmen zugrundeliegenden Arterfassungen datieren aus 2015/ 2016. Bei faunistischen Datenerhebungen ist die Tauglichkeit der Datengrundlage an einer zeitlichen – in der Regel fünfjährigen – Grenze auszurichten (vgl. Urteil des 4. Senats vom 31. März 2023 - BVerwG 4 A 10.21, Rn. 112). Hierbei können je

nach Einzelfall auch früher oder später neue Erfassungen erforderlich werden, da der fünfjährige Zeitraum nicht originär fachlich begründet ist (s. hierzu NuR (2021) 43:315 -320).

Da sich im B-Plangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der landschaftlichen Situation bislang jedoch keine grundlegenden Änderungen der Biotopstruktur ergeben haben, konnten die vorliegenden Daten aktuell zur Beurteilung und als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden. Hierfür wurde im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung ein Gutachten verfasst (s. Ziffer II, Anlage 11). Hinweise auf bedeutsame Änderungen oder Zuwanderungen von Arten ergaben sich daraus nicht. Aus den vielfachen Begehungen durch die beauftragten Gutachter wurden der unteren Naturschutzbehörde seitens der Antragstellerin weder Beobachtungen noch Verdachtsmomente vorgelegt (s. Ziffer II, Anlage 15). Auch im Bebauungsverfahren wurden keine konkreten Hinweise auf zusätzlich zu berücksichtigende Arten vorgebracht.

Die Untersuchungen bzw. Aktualisierungsbegehungen aus 2019, 2020 und 2022 stellen nach gängiger Rechtsauffassung eine hinreichende Aktualität der Daten dar (vgl. Urteil des 9. Senats vom 7. Juli 2022 - BVerwG 9 A 1.21, Rn. 96). Eine nochmalige Plausibilisierung ist jedoch nicht mehr zulässig. Aus diesem Grund werden bei einer projektierten Fällung nach Ablauf des Kalenderjahres 2024 neue faunistische Erfassungen erforderlich. Daher war zur Vorsorge der Nacherfassungsauftrag nach Ablauf der Gültigkeit der faunistischen Daten (s. Ziffer I.4) festzusetzen.

Zu der seitens der privaten Naturschutzverbände in der Stellungnahme zum Verfahren angeführten möglichen Zuwanderung des streng geschützten Eremiten (*Osmoderma eremita*) liegen keine konkreten Hinweise vor. Ein weiterführender Untersuchungsbedarf ergab sich hieraus nicht. Auch sind für die ohnehin sehr standorttreue, wenig mobile und wanderträge Re-likart weder im näheren noch weiteren Umfeld Vorkommen bekannt.

V. Begründung der Nebenbestimmungen

Um die Auswirkungen auf die Natur möglichst gering zu halten bzw. auszugleichen, wurden Nebenbestimmungen getroffen. § 36 Abs. 2 LVwVfG räumt der zuständigen Behörde Ermessen ein, d.h. sie hat einen Entscheidungsspielraum dahingehend, ob und welche Nebenbestimmungen sie trifft. Das Ermessen wurde hier gemäß §§ 39 und 40 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) i. V. m. § 3 Abs. 2 BNatSchG innerhalb der gesetzlichen Grenzen, insbesondere in verhältnismäßiger Weise ausgeübt.

Die naturschutzrechtlichen Nebenbestimmungen beruhen auf den rechtlichen Regelungen zur Eingriffsregelung der §§ 14 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), §§ 14 ff. des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) sowie den Vorschriften der §§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG.

Zur Minimierung sowie zur Kompensation des vorhabenbedingten Eingriffs sind im Rahmen der vorgelegten Unterlagen Maßnahmen vorgesehen. Diese waren im Rahmen der Genehmigung behördlicherseits zu konkretisieren und zu ergänzen, damit den rechtlichen Vorgaben entsprochen wird.

Ökologische Baubegleitung

Eine ÖBB hat die Umsetzung der Maßnahmen stets vor Ort mit zu verfolgen und sich im Falle von Bedenken umgehend an die UNB zu wenden. Somit kann schnellstmöglich auf aktuelle, ggf. unvorhersehbare Situationen reagiert werden. Sie hat zudem die Aufgabe, sämtliche Bäume der Bestände kurz vor der Fällung zu inspizieren. Damit einer regelmäßige und zügige Rücksprache zwischen den Verantwortlichen vor Ort und der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen erfolgen kann, sind die Kontaktdaten sämtlicher Beteiligten mindestens vier Wochen bevor in die Streuobstbestände eingegriffen wird an die UNB zu übermitteln.

Minimierungsmaßnahme

Zur Minimierung des time-lags werden Totholzstrukturen mit den Stämmen des ursprünglichen Bestands aufgebaut. Diese sind im Bereich der Ausgleichsflächen aufzubauen. Für

die weitere Aufrechterhaltung der Funktionen der ursprünglichen Bestände werden Vogelnisthilfen und Fledermauskästen angebracht. Streuobstwiesen sind wichtiger Lebensraum für Insekten. Neu gepflanzte Streuobstbäume können diese Lebensraumfunktion noch nicht in gleicher Weise erfüllen wie Altbestände. Um einen funktionalen Ausgleich auch für Insekten zu schaffen, ist auf Ausgleichsflächen mit Neupflanzungen zudem das Belassen überjähriger Altgrasstreifen festgesetzt.

Ausgleich und Pflege

Der mit der Umwandlung der Streuobstbestände verbundene Funktionsverlust für Naturlandschaft und Artenvielfalt ist durch geeignete Maßnahmen im vorliegenden Fall minimierbar und das verbleibende Defizit ist nach Ablauf des Entwicklungszeitraums kompensiert. Entsprechende Auflagen sind über die Nebenbestimmungen in Ziffer III festgesetzt.

Wildobst ist als Beimischung bei der Neupflanzung zulässig. Einige Wildobstsorten haben einen Stammanatz von unter 180 cm, dies ist nur im Ausnahmefall zulässig. Der Streuobstbestand muss weiterhin den rechtlichen Kriterien entsprechen. Die zunehmende standörtliche Veränderung im Kronen-/Wurzelbereich bei Walnussbäumen führt bei einem aus wirtschaftlicher Sicht positiv zu wertenden geringen Pflegeaufwand zu einer unerwünschten Artenverarmung des Unterwuchses. Walnussbäume sind daher lediglich nur in sehr untergeordneter Anzahl zulässig.

Um eine ausreichende Besonnung des Unterwuchses zu erzielen, werden Reihenabstände von mindestens 10 m erforderlich. Die Arbeitsbreite kann bis zu 15 m umfassen, wobei auch größere Abstände möglich sind. Dies wirkt sich durch die Besonnung und fehlenden Streueintrag (Laubfall) positiv auf den Unterwuchs aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Suche eines Pächters bereits vor Pflanzung der Obstbäume von Vorteil ist. Dabei können die zu pflanzenden Sorten im Vorfeld abgestimmt und auf die Wünsche des Pächters eingegangen werden. Hierdurch werden gute Voraussetzungen für eine fachgerechte Pflege, auch in den ersten ertragsfreien Jahren, geschaffen. Bei der Suche nach einem Pächter können die Obstbauberater des Landkreises Böblingen unterstützen.

Berichtspflichten und Sicherung

Damit die fachgerechte Umsetzung sowie die prognostizierte Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen überprüft, bewertet und nachvollzogen werden können, werden eine ökologische Baubegleitung und eine Berichtspflicht festgesetzt. Um die Maßnahmeneffizienz abschließend qualitativ und quantitativ zu erfassen, wird zudem eine entsprechende Dokumentationspflicht / Monitoring festgesetzt (§ 17 Abs. 7 S. 1 und 2 BNatSchG).

Gemäß § 15 Abs. 4 S. 2 BNatSchG wird die Unterhaltungspflicht für die Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft festgelegt. Der Eingriff ist dauerhaft wirksam, somit liegt keine Veranlassung vor, die Unterhaltungsverpflichtung zeitlich zu begrenzen.

Verantwortlich für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriffsverursacher oder dessen Rechtsnachfolger (vgl. § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG).

Die Maßnahmen werden von der unteren Naturschutzbehörde entsprechend § 17 Abs. 6 und Abs. 11 BNatSchG sowie § 18 NatSchG in das Kompensationsverzeichnis eingetragen. Eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Kommune und Landkreis sichert die Umsetzung ab.

Die Maßnahmenflächen zur Entwicklung von FFH-Mähwiesen auf Flst. 4364, 4366 und 4370 (jeweils Gemarkung Weil der Stadt) sind in privatem Eigentum. Daher ist hier eine weiterführende rechtliche Sicherung vorzunehmen. Die festgesetzten Neupflanzungen finden nicht auf privaten Flächen statt. Daher ist eine weiterführende rechtliche Sicherung entsprechend § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG entbehrlich.

Für die Inanspruchnahme der Mageren Flachlandmähwiesen innerhalb des Bebauungsplangebiets wird die Erteilung einer Ausnahme nach § 30 BNatSchG erforderlich. Ein diesbezüglicher Antrag liegt vor, die Ausnahme ergeht gesondert.

VI. Kostenentscheidung

Nach § 10 Abs. 2 Landesgebührengesetz (LGebG) sind Kommunen gebührenbefreit. Nach § 10 Abs. 5 LGebG tritt die Gebührenbefreiung nicht ein, soweit die Kommunen berechtigt sind, die Gebühren Dritten aufzuerlegen oder sonst auf Dritte umzulegen. Die Antragstellerin hat im vorliegenden Fall keine Möglichkeit, die Kosten auf Dritte umzulegen. Daher ergeht diese Entscheidung gebührenfrei.

VII. Hinweise

1. Die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten: es ist insbesondere auszuschließen, dass bei der Fällung der Streuobstbestände geschützte Arten in allen Lebensformen samt deren Lebensstätten wie z.B. Nester, Gelege oder Jungtiere zu Schaden kommen. Für den Fall, dass dies nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ist die Fällung sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde (UNB) umgehend zu benachrichtigen (07031/663-2330/-3430 und landwirtschaft-naturschutz@lrabb.de). Die Arbeiten können erst dann fortgeführt werden, wenn eine Freigabe durch die UNB erfolgt. Die bauzeitliche Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb der für die Fällung erforderlichen Arbeitsräume kann einen Eingriff nach § 14 Abs. 1 Satz 7 NatSchG darstellen und entsprechende Rechtsfolgen nach sich ziehen. Außerhalb des Bebauungsplangebiets ggf. benötigte Flächen sind daher rechtzeitig mit der UNB abzustimmen.
2. Diese Entscheidung ersetzt nicht weitere nach anderen Rechtsvorschriften ggf. erforderliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Erlaubnisse anderer Behörden, sowie Privatpersonen.
3. Eine Umwandlung von Streuobstbeständen ohne vorherige Genehmigung stellt gemäß § 69 Abs. 1 Ziffer 6 NatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Höhe des Bußgeldes richtet sich nach der Bedeutung des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt.

VIII. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats beim Landratsamt Böblingen mit Sitz in 71034 Böblingen Widerspruch erhoben werden.

Freundliche Grüße


Yvonne Bauerle



Mehrfertigungen

NABU Baden-Württemberg e.V.

BUND Baden-Württemberg e.V.

LNW Baden-Württemberg e.V.

via Funktionspostfach 'streuobst-33a@nabu-bw.de'

Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e.V.

vertreten durch BMK Partnerschaftsgesellschaft mbB

via 'info@bmk-rs.de'