



Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“ in Hayingen

Anlage 1 Erläuterungsbericht
Stand 10.04.2025

Auftraggeber

Künster Architektur + Stadtplanung

Bearbeitung

Norbert Menz

Inhalt

1	Einleitung	4
3	Durchgeführte Untersuchungen	5
4	Bestandsbeschreibung	6
4.1	Schutzgebiete	6
4.1	Biotoptypen/FFH-Lebensraumtypen	7
4.2	Europäische Vogelarten	9
4.3	Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV	9
4.4	Arten der Natura 2000-Gebiete	10
4.5	Boden	11
4.6	Landschaft und Erholung	11
5	Beurteilung der Auswirkungen	13
5.1	Artenschutz	13
5.2	Natura 2000 Verträglichkeit	14
5.3	Eingriffsregelung	15
5.3.1	Flächeninanspruchnahme	16
5.3.2	Kompensationsbedarf	16
5.4	Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet	17
6	Maßnahmen	18
7	Literatur	20

www.menz-umweltplanung.de
info@menz-umweltplanung.de

Magazinplatz 1
72072 Tübingen

Tel 07071 – 709044 00

Anhang 1: Checklisten zu prüfender Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Anhang 2: Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Anhang 3 FFH-Vorprüfung

Datengrundlage Abbildungen und Pläne (sofern nicht abweichend gekennzeichnet):

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Geofachdaten © Landesverwaltung Baden-Württemberg

www.menz-umweltplanung.de

info@menz-umweltplanung.de

Magazinplatz 1
72072 Tübingen

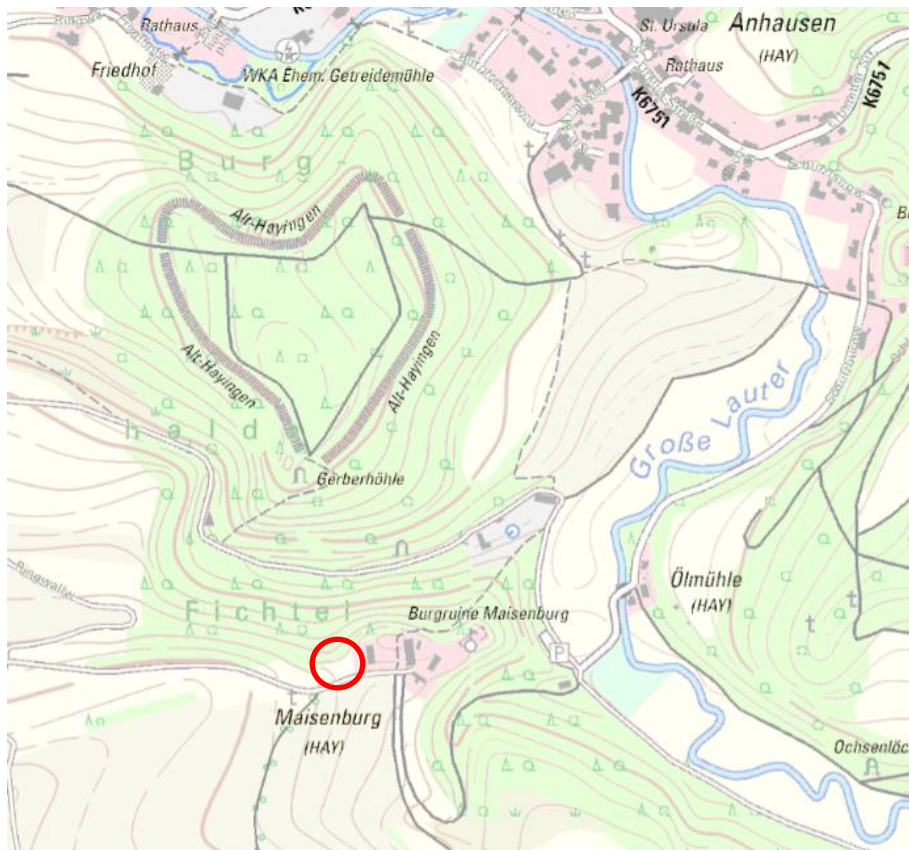
Tel 07071 - 440235

Fax 07071 - 440236

1 Einleitung

Die Stadt Hayingen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans zum Umbau einer bestehenden Scheune westlich des Hofgutes Maisenburg in Hayingen-Indelhausen (Abb. 1 und 2). Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,17 ha erstreckt sich über Teile der Flurstücke 536/1, 530 und 606 Gemarkung Indelhausen (Abb. 2).

Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebiets im Raum



Im westlichen Teil der Scheune soll eine Hackschnitzelheizanlage untergebracht werden, dazu wird das Gebäude um ca. 9 m nach Westen verlängert. Der östliche Teil soll als Eventbereich umgebaut werden. Das Gebäude erhöht sich gegenüber dem Bestand um ca. 0,2 m auf 6,4 m, um die erforderliche Wärmedämmung realisieren zu können. Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die Natura 2000-Gebiete wurde die Planung so abgestimmt, dass Lärm- und Schallemissionen in Richtung der Schutzgebiete vermeiden werden. Das Gebäude erhält daher keine Öffnungen nach Norden. An der Westfassade sind lediglich zwei Tore zur Befüllung der Brennstofflager vorgesehen, die nur viermal im Jahr genutzt werden. Die Ost- und Westfassade erhält im Eventbereich Glasfassaden, die nach außen mit Holzlamellen so verkleidet werden, dass eine Lichtabstrahlung in Richtung der Schutzgebiete vermeiden wird. Neben der Scheune umfasst der Geltungsbereich bisher schon vorhandene Erschließungs- und Parkierungsflächen.

Für Hotel, Eventbetrieb werden insgesamt 37 Stellplätze benötigt, die Betreiber gehen davon aus, dass es „keine gleichzeitige Nutzung des Eventbereichs und der Beherbergungsräume [geben wird], da es sich um eine Nutzung für die bereits anwesenden Gäste handelt“ (Auszug des Stellplatznachweises zum Bauantrag). Es ist vorgesehen in der umgebauten Scheune Tagungen und Schulungen zu veranstalten. Die Tagungsgäste werden in den Pausen im Hotel bewirtet und übernachten dort bei mehrtägigen Veranstaltungen. Die Trennung zwischen Schulungsräumen und Bewirtungsräumen ist aus logistischen Gründen erforderlich. Eine gleichzeitige Nutzung der Räumlichkeiten ist nicht beabsichtigt. Demzufolge ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Abb. 2: Geplante Grenze des Geltungsbereichs (rot)



Der vorliegende Umweltbericht umfasst die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange, der artenschutzrechtlichen Belange, der Belange des Natura 2000-Gebietschutzes und des betroffenen Landschaftsschutzgebiets.

3 Durchgeführte Untersuchungen

Zur Beurteilung der im Planungsgebiet potenziell vorkommenden Arten wurde eine Prüfung der relevanten Arten anhand ihres Verbreitungsgebietes und eine Habitatpotenzialanalyse vorgenommen. Bei einer solchen Analyse werden Rückschlüsse von den vorgefundenen Habitatstrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten gezogen. Dabei wird unterstellt, dass sämtliche vorkommenden Habitatstrukturen von den in Frage kommenden Arten auch genutzt

werden. Dies führt ohne eine konkrete Bestandsaufnahme der tatsächlich vorkommenden Arten in der Regel zu einer Überschätzung der Nutzung von Habitaten. Die zu betrachtenden Arten sind Anhang 1 zu entnehmen.

Die Habitatstrukturen wurden am 27.09.2023 vor Ort erfasst. Zur gleichen Zeit erfolgte die Kartierung der vorhandenen Biotoptypen unter Verwendung des Kartierschlüssels der LUBW (2018). Die Biotoptypenkartierung wurde im Oktober 2024 im Süden ergänzt, um die Erweiterung des Geltungsbereichs berücksichtigen zu können.

Zur Ermittlung der Betroffenheit von Arten und Lebensraumtypen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete erfolgte eine Auswertung der jeweils vorliegenden Managementpläne zu diesen Gebieten.

Auf eine Behandlung der Schutzgüter Mensch, Klima, Grundwasser und Kulturgüter wurde verzichtet, da für sie aufgrund der geringen Größe der geplanten Veränderungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Schutzgebiete

Das gesamte Hofgut Maisenburg befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Großes Lautertal“.

Nördlich des geplanten Geltungsbereichs grenzen die Natura 2000-Gebiete „Großes Lautertal und Landgericht“ (FFH-Gebiet) und „Täler der Mittleren Flächenalb“ (Vogelschutzgebiet) an (Abb. 3).

Abb. 3: Lage angrenzend an die Vogelschutz- (pink) und FFH-Gebiete (blau)



Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 522 befindet sich ein als Waldbiotop erfasster Schluchtwald (Schluchtwald Fichtel), welcher nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist (Erfassungseinheit Nr. 277224157704).

Das Hofgut liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“, die angrenzenden Bestandteile der Natura 2000-Gebiete zählen zur Pflegezone dieses Gebiets.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III und III A des Wasserschutzgebietes „WSG 11 Emeringen“.

4.1 Biototypen/FFH-Lebensraumtypen

Die erfassten Biototypen sind in Anlage U2 kartographisch dargestellt. Das Plangebiet ist bereits mit einer Scheune bebaut, Teilflächen um diese Scheune sind versiegelt (Abb. 4). Im Westen der Scheune findet sich eine Fettwiese mittlerer Standorte, die sich außerhalb des geplanten Geltungsbereichs in eine Streuobstwiese fortsetzt (Abb. 5). Östlich der Scheune grenzen Gartenflächen an (Abb. 6).

Im Norden der Scheune befindet sich im Gewann Schlossberg ein Ahorn-Eschen-Schluchtwald, der als Biotop nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist. Dieser Waldbestand ist zugleich gemeinter Lebensraumtyp im FFH-Gebiet (Abb. 7). Der Waldrand entlang der Maisenburg wurde im Winter 23/24 von der Forstverwaltung durchforstet und standunsichere Bäume wurden entfernt.

Abb. 4: Die bestehende Scheune von Südwesten



Abb. 5 Wirtschaftswiese im Westen der Scheune



Abb. 6:
Gartenfläche im Osten der Scheune

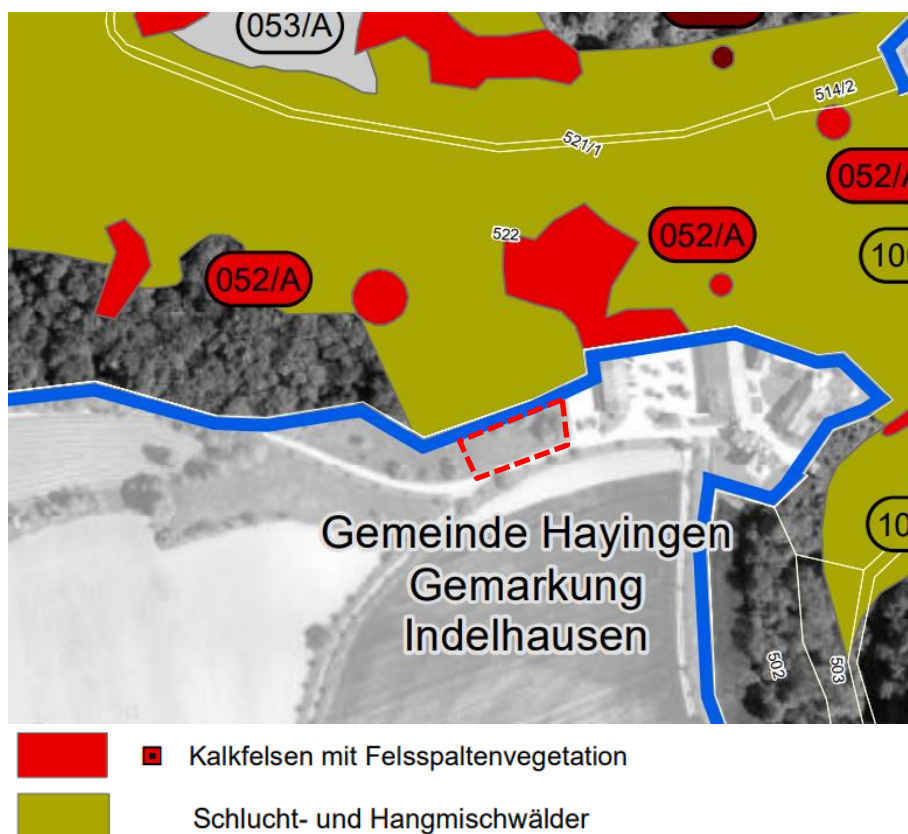
Gar-



Im Süden der Scheune verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der die Zufahrt zur Maisenburg darstellt. Südlich dieses Weges wurden Stellplatzflächen geschaffen, die Oberfläche besteht in einem Rasenschotterbelag. Sowohl der asphaltierte Wirtschaftsweg als auch die von ihm nach Süden abgehenden Feldwege sind mit Streuobstbäumen

gesäumt, die alle als Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 33a NatSchG geschützt sind. Südlich der Stellplätze wurde dieser Streuobstbestand durch eine Neupflanzung von Obstbäumen (Birnen) ergänzt. Südlich dieses Streuobstbestandes befinden sich Ackerflächen.

Abb. 7: Auszug der Bestands- und Zielkarte Lebensraumtypen des Managementplans (geplantes Vorhaben rot gestrichelt)



4.2 Europäische Vogelarten

Für Brutvögel des Waldes kommen die unmittelbar an die Scheune angrenzenden Waldränder und Waldbestände in Betracht.

Die Scheune selbst ist durch Ihr Angebot an Nischen für gebäudebrütende Arten wie Hausperling und Hausrotschwanz als Brutplatz geeignet. Nutzungsspuren von Arten, die Traufüberstände nutzen wurden nicht festgestellt. Es ist vorgesehen, die Außenfassade des Gebäudes weiterhin als Holzverschalung zu belassen.

4.3 Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV

Der Wald im Norden der Scheune ist als Habitat für waldbewohnende Fledermäuse geeignet. Durch den hohen Totholzanteil ist auch mit Quartieren in unmittelbarer Nähe zur Scheune zu rechnen. Die

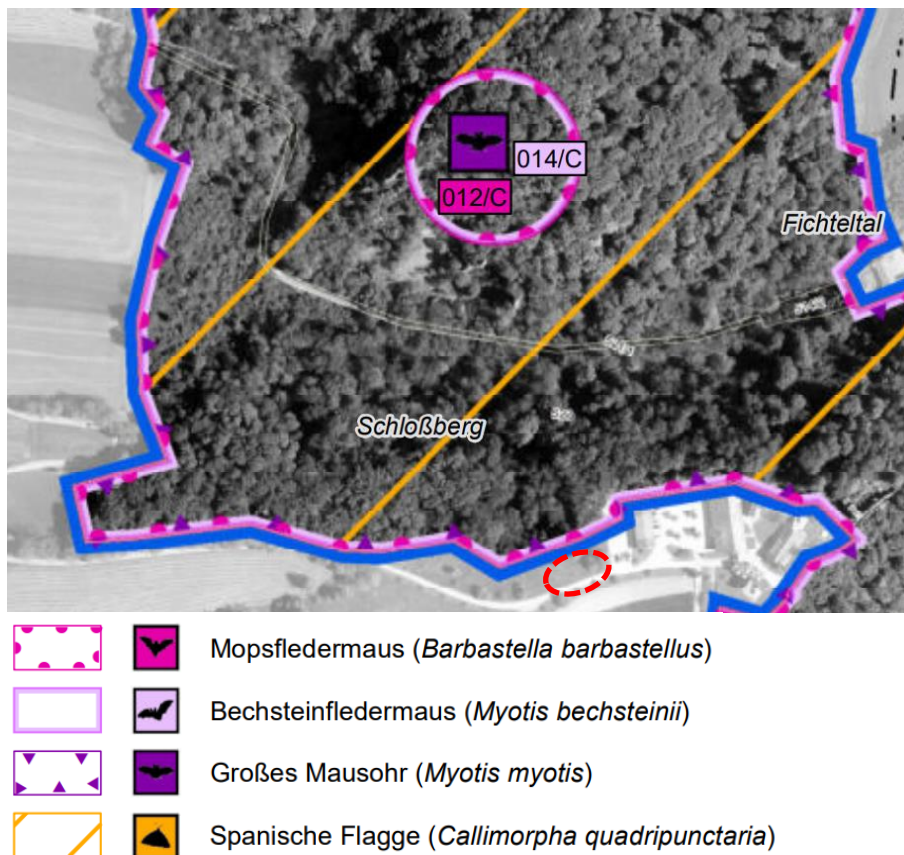
Scheune selbst ist vor kurzem neu aufgebaut worden. Die Tragkonstruktion wurde auf Nutzungsspuren überprüft, bisher ist keine Nutzung durch Fledermäuse festzustellen.

Das Vorkommen weiterer nach Anhang IV oder II der FFH-Richtlinie geschützter Arten ist aufgrund der Verbreitung dieser Arten oder der fehlenden Habitatsignung auszuschließen.

4.4 Arten der Natura 2000-Gebiete

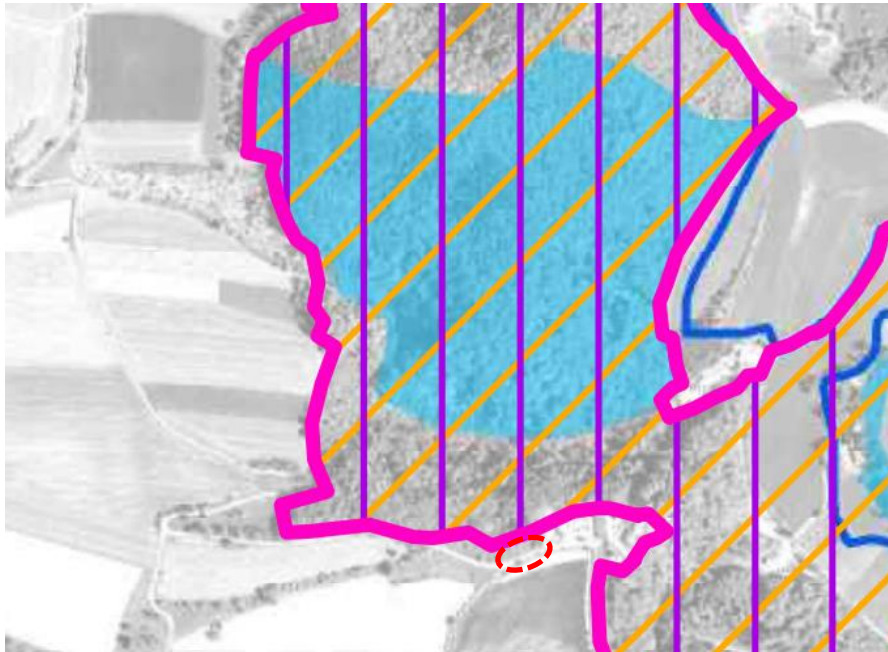
Die Wälder und Felsen sind als Lebensstätte der Mopsfledermaus, der Bechsteinfledermaus und des Großen Mausohrs gekennzeichnet, in ca. 250 m Entfernung liegt die Gerberhöhle, welche nachweislich als Winterquartier vom Großen Mausohr genutzt wird. Für Bechsteinfledermaus und Mopsfledermaus gibt es historische Belege von Einzeltiervorkommen in dieser Höhle. Die Wälder sind auch als Lebensstätten der Spanischen Flagge gekennzeichnet (Regierungspräsidium Tübingen, 2020). Abbildung 8 zeigt die Abgrenzung der Lebensstätten, der Kreis kennzeichnet das Umfeld der Gerberhöhle.


Abb. 8: Abgrenzung der Lebensstätten von Arten des FFH-Gebietes (Auszug des Managementplans (Regierungspräsidium Tübingen, 2020) der Ort des Vorhabens ist rot gekennzeichnet)





Zugleich sind die Wälder Lebensstätte des Uhus und des Wanderfalken, in ca. 150 m Entfernung befinden sich Lebensstätten des Berglaubsängers (Regierungspräsidium Tübingen, 2021). Abbildung 9 zeigt die Abgrenzung der Vogellebensstätten

Abb. 9: Abgrenzung der Lebensstätten von Vogelarten (Auszug des Managementplans (Regierungspräsidium Tübingen, 2021), der Ort des Vorhabens ist rot gekennzeichnet)



 Wanderfalke (*Falco peregrinus*)

 Uhu (*Bubo bubo*)

 Berglaubsänger (*Phylloscopus bonelli*)

4.5 Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Braune Rendzina (LGRB, o. J.). Laut den Bodenschätzungsdaten besitzen die Böden eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, eine mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe und eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit (LGRB, 2010).

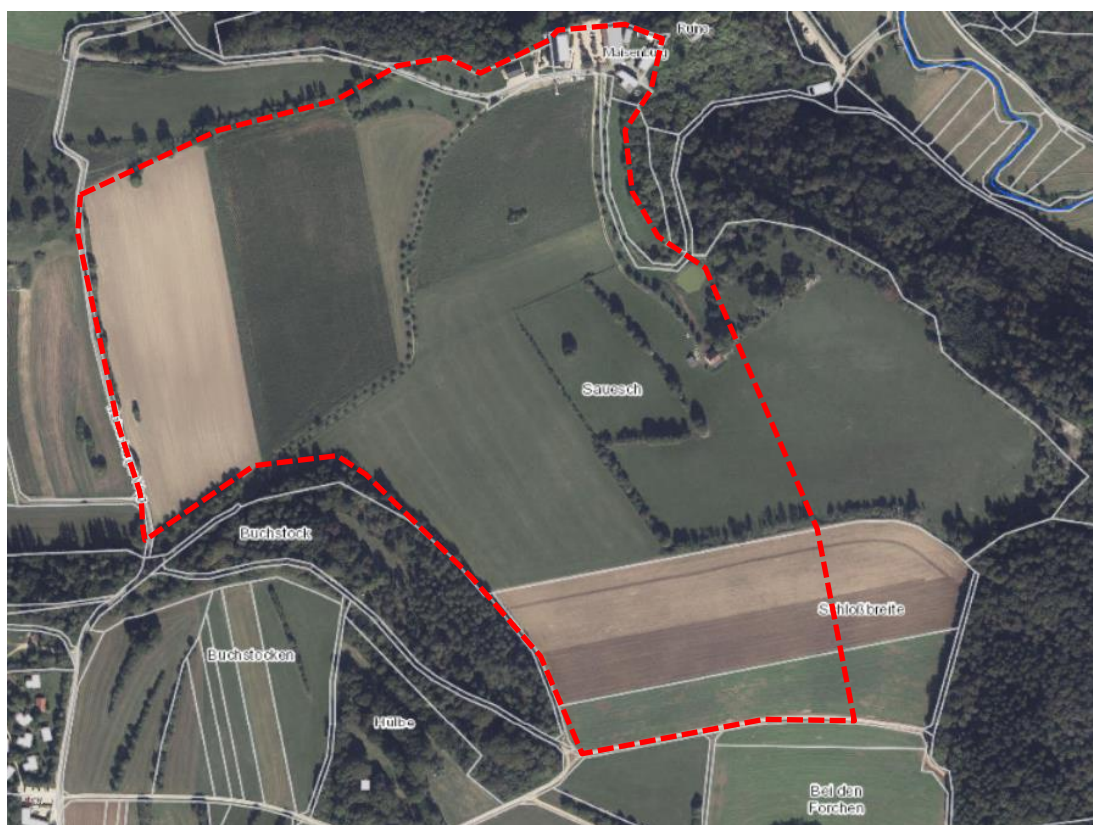
4.6 Landschaft und Erholung

Landschaftsbild

Das Hofgut liegt am Rand eines sich nach Süden und Westen öffnenden Landschaftsraums in den Gewannen „Sauesch“ und „Schlossbreite“. Der Raum wird nach Norden und Süden durch die Hangwälder des Lauter- und Fichtentals optisch begrenzt, im Süden sind es die

Wälder im Gewann „Buchstock“ und der von Nord nach Süd verlaufende flache Rücken mit dem Maisenburger Weg (Abb. 10). Es handelt sich um eine äußerst reizvolle Kulturlandschaft mit zahlreichen landschaftsbildprägenden Strukturelementen wie Hecken, Baureihen, Streuobstbeständen und Waldrändern, in die sich die Bebauung des Hofgutes in Form und Farbe gut einbindet. Von den vorhandenen Wegen bestehen zahlreiche reizvolle Blickbeziehungen in den Raum und zu einem großen Teil auch auf das Hofgut.

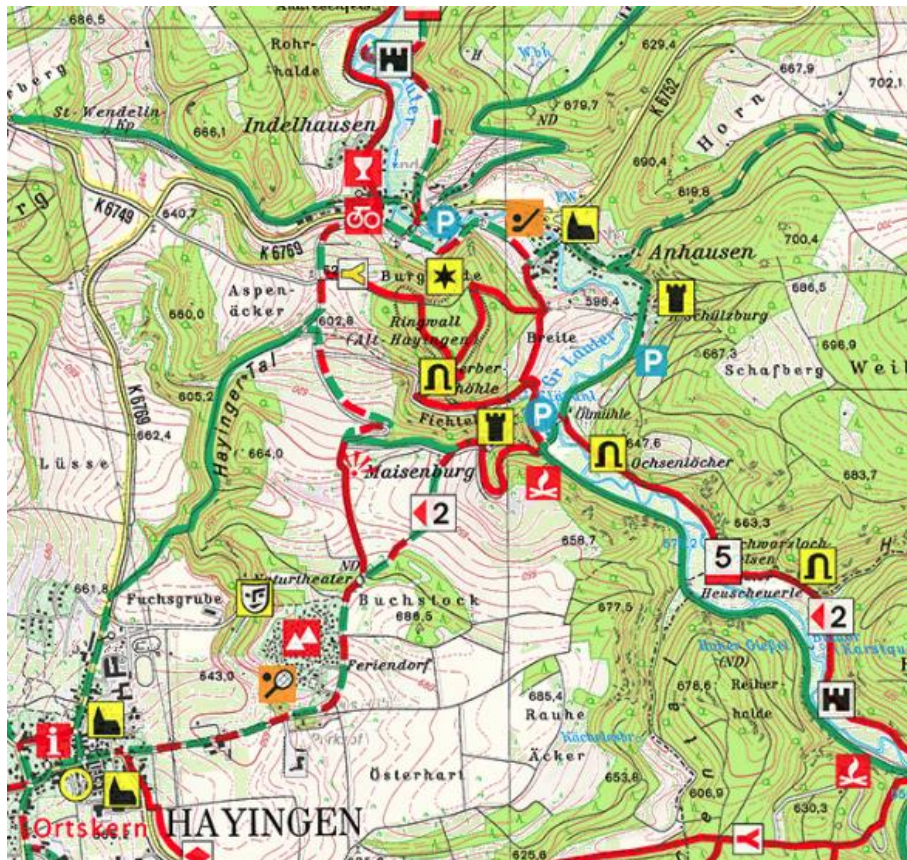
Abb. 10: In Verbindung mit der Maisenburg erlebbarer Landschaftsraum



Erholung

Das Hofgut selbst ist als „Naturhotel“ Teil der Erholungsinfrastruktur im Biosphärengebiet. Der Raum weist eine hohe Dichte an Freizeitangeboten und landschaftsprägenden Attraktionen auf. Unmittelbar im Erholungsraum verlaufen ein Fernwanderweg und ein Radwanderweg, die auch unmittelbar am Hofgut vorbeiführen (Abb. 11). Auch der Premiumwanderweg „hochgehlautert“ führt durch den Landschaftsraum unmittelbar am Hofgut vorbei und bildet die Burgruine Maisenburg in die Wegeführung ein.

Abb. 11: Wander- und Radwanderwege (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, o. J.)



Bewertung

Die Studie von Roser (2016) kommt für den betrachteten Raum zum Ergebnis, dass die Landschaftsbildqualität eine hohe Bedeutung hat. Diese großräumige Betrachtung kann im aktuellen Fall bestätigt werden.

5 Beurteilung der Auswirkungen

5.1 Artenschutz

Vögel

Unter der Voraussetzung, dass in den Waldrand und den Wald nicht eingegriffen wird, ist davon auszugehen, dass dort keine Vögel geschädigt werden.

Um den Fortbestand an Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten zu gewährleisten, sollten als CEF-Maßnahme 5 Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter in die Fassade integriert werden. Geeignet ist die Nord- und Ostfassade.

Durch den Eventbetrieb sind Störungen für im Wald vorkommende Vogelarten möglich. Um zu vermeiden, dass dadurch störungsempfindliche Arten geschädigt werden, sollte das Gebäude so gestaltet werden,

dass Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung des Waldes vermeiden werden.

Unter der Voraussetzung, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist nicht mit der Verletzung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

Fledermäuse

In Quartiere für Fledermäuse wird nicht unmittelbar eingegriffen, wenn sichergestellt ist, dass Wald und Waldrand im Bestand erhalten bleibt.

Durch den Eventbetrieb sind Störungen für im Wald vorkommende Fledermausarten möglich. Um zu vermeiden, dass dadurch störungsempfindliche Arten geschädigt werden, sollte das Gebäude so gestaltet werden, dass Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung des Waldes vermeiden werden.

Unter der Voraussetzung, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist nicht mit der Verletzung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

5.2 Natura 2000 Verträglichkeit

In diese Lebensraumtypen Schlucht- und Hangmischwald [+9180] und Kalkfelsen mit Felsspaltvegetation [8210] wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Beeinträchtigungen könnten durch Störungen lebensraumtypischer Arten entstehen, die gesondert zu betrachten sind.

Die Lebensstätten der Spanischen Flagge werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Die Schutz- und Erhaltungsziele für diese Art sind daher nicht betroffen.

Direkte Eingriffe in die Lebensstätten der Fledermausarten finden nicht statt. Beeinträchtigungen könnten durch Lärm- und Lichtimmissionen in den angrenzenden Wäldern entstehen.

Die Lichtempfindlichkeit der gemeldeten Arten auf Flugrouten und im Jagdhabitat stellt sich nach Lüttmann et al. (2023) wie folgt dar:

- Bechsteinfledermaus: hoch empfindlich,
- Großes Mausohr: hoch empfindlich,
- Mopsfledermaus: mittel bis gering empfindlich.

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass direktes Licht oder Streulicht die Jagdhabitats und Transferstrecken von Bechsteinfledermaus und Großem Mausohr beeinträchtigen können. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, soll der Gebäudeumbau so gestaltet werden, dass Lichtabstrahlungen nur nach Süden bzw. Südosten möglich sind. Dazu wird die dem Wald zugewandte Fassade und die westliche ohne Lichtöffnungen gestaltet. Die östliche Fassade wird so gestaltet, dass durch vorgehängte Lamellen eine Lichtabstrahlung in Richtung des

Waldes nicht möglich ist. Unter diesen Voraussetzungen sind Beeinträchtigungen der Lebensstätten waldbewohnender Fledermäuse durch Licht ausgeschlossen.

Zu den lärmempfindlichen Fledermausarten zählen von den gemeldeten Arten Großen Mausohr und Bechsteinfledermaus. Untersucht sind Auswirkungen des Lärms in Verbindung mit Straßenverkehr. Diesbezüglich ist erst bei einer Lärmbelastung, die Verkehrsbewegungen von bis zu 110 Kfz/h in der Nacht entsprechen, mit Beeinträchtigung der Habitatsignung dieser Arten zu rechnen (Lüttmann et al., 2023). Es ist unwahrscheinlich, dass der geplante Umbau der Scheune und deren anschließender Betrieb eine vergleichbare Lärmbelastung hervorruft.

Die Lebensstätten der für das Vogelschutzgebiet gemeldeten Vogelarten werden ebenfalls nicht direkt in Anspruch genommen.

Die gemeldeten Arten sind zwar störungstolerant, starker und ungewöhnlicher Lärm (Baulärm) kann jedoch insbesondere zur Brutzeit zu Störungen führen. Regelmäßig wiederkehrende Lärmereignisse werden hingegen von allen drei Arten toleriert, nicht selten kommen sie im Umfeld von Abbaugeländen vor.

Die Lebensstätten des Berglaubsängers befinden sich in einer Entfernung von mindestens 150 m, erhebliche Auswirkungen durch baubedingten Lärm sind in dieser Entfernung nicht zu erwarten. Die Lebensstätten von Uhu und Wanderfalke grenzen unmittelbar an die Scheune an, in den ebenfalls benachbarten Felsen können Brutstätten der Arten liegen. Um Beeinträchtigungen dieser Arten zu vermeiden sind Maßnahmen zur Beschränkung des Baulärms erforderlich. Lärmintensive Arbeiten sollten nicht in der Zeit vom 01. März bis 31.07. stattfinden.

Unter der Voraussetzung, dass die in diesem Kapitel benannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gelände zu erwarten.

5.3 Eingriffsregelung

Durch die Ausweisung des Sondergeländes kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Ausführliche Beschreibungen der Maßnahmen finden sich in den vorangegangenen Kapiteln.

Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Biotope erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Um den Nachweis führen zu können, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ausrei-

chen, erfolgte eine Bewertung des Ausgangszustandes und des Zielzustandes nach der Ökokontoverordnung ÖKVO (2010) (siehe Anhang 2).

5.3.1 Flächeninanspruchnahme

Der Bilanz liegt der Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde. Der Flächenbedarf innerhalb des Geltungsbereiches gliedert sich wie folgt:

Tab. 1: Flächeninanspruchnahme

Versiegelte Flächen	ca. m²
Versiegelung im Bereich der Sonderfläche (GRZ 0,8)	710
Versiegelung durch Verkehrsflächen und Gehwege	783
gesamt	1 493
abzüglich bestehender versiegelter Flächen	587
Neuversiegelung gesamt	906

Sonstige Flächen	ca. m²
Unversiegelte Flächen der Baugrundstücke	175

5.3.2 Kompensationsbedarf

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beeinträchtigungsumfang

Durch das geplante Baugebiet kommt es zu Beeinträchtigungen von Biotoptypen. Es tritt ein Biotopwertverlust von 12 728 Ökopunkten ein. Dabei sind bereits begonnene Stellplatzflächen als Eingriff berücksichtigt.

Ausgleich

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen werden die planexternen Maßnahmen vorgesehen (Maßnahmen 5 und 6) durchgeführt, die zusammengenommen einen Wertgewinn von 25 800 Ökopunkten bewirken. Sie bestehen in der Entwicklung von magerem Grünland und Streuobstbeständen, die zu einer Neuschaffung geschützter Biotope führen.

Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt

Beeinträchtigungsumfang

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Neuversiegelungen im Umfang von 906 m². Dies entspricht einem Wertverlust von insgesamt 7 479 Ökopunkten. Dabei sind Minderungsmaßnahmen in Form von wassergebundenen Belägen im Geltungsbereich bereits berücksichtigt.

Ausgleich

Die Kompensation des Wertverlusts von 7 479 Ökopunkten wird durch die Maßnahmen 5 und 6 ebenfalls kompensiert. Sie bewirken eine Entlastung des Bodens durch dauerhafte Begrünung und seltenere Nutzung.

Schutzgüter Landschaft und Erholung

Durch eine landschaftsgerechte Einbindung des südlichen Gebietsrands (Maßnahme 6) und durch die Gebäudegestaltung erfolgt eine landschaftsgerechte Wiederherstellung des Landschaftsbildes.

Fazit

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planexterne Maßnahmen unmittelbar angrenzend an das Sondergebiet vollständig kompensiert. Es entsteht ein numerischer Ausgleichsüberschuss von 5 593 Ökopunkten.

5.4 Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung vom 02.02.1973 ausgewiesen. In dieser Verordnung wird der Schutzzweck nicht ausdrücklich bestimmt. Die Verordnung bezieht sich auf § 5 des Reichsnaturschutzgesetzes (RNG) 1935 wonach Gebiete geschützt werden sollen, die „zur Zierde und zur Belebung des Landschaftsbildes beitragen oder im Interesse der Tierwelt (...) Erhaltung verdienen“.

„Im Schutzgebiet sind Änderungen verboten, welche die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuß beeinträchtigen“ (§ 3 der SchutzgebietsVO). Errichtung baulicher Anlagen stehen unter Erlaubnisvorbehalt (§ 4 Abs. 2 Nr. 1. der SchutzgebietsVO).

„Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme Wirkungen der in § 3 genannten Art nicht zur Folge hat. Sie ist mit Auflagen oder Bedingungen zu erteilen, wenn dadurch solche Wirkungen abgewendet werden können“ § 4 Abs. 3 der SchutzgebietsVO.

Schutzzweck und Sanktionen des Reichsnaturschutzgesetzes und der Schutzgebietsverordnung zielen auf den Naturgenuss und das Landschaftsbild ab. Daneben wird die Schädigung der Natur allgemein sanktioniert und das Interesse der Tierwelt als Schutzzweck aufgeführt.

Eine Schädigung von Arten allgemein, also auch der Tierwelt, kann nach den Ausführungen in Kap. 5.1 unter Berücksichtigung der dort beschriebenen Auflagen für das Gebäude ausgeschlossen werden.

Eine Schädigung der Natur lässt sich an den Kriterien der Eingriffsregelung messen. Neben den Arten sind Biotoptypen betroffen. Als wertgebender Biotoptyp müssen in diesem Fall die betroffenen Fettwiesen

angesehen werden. Davon gehen für die Gebäudeerweiterung und die Stellplätze 965 m² verloren. Damit einher geht die Versiegelung von Böden im Umfang von 906 m². Diese Beeinträchtigungen sollen durch Ausgleichsmaßnahmen an Ort und Stelle kompensiert werden (siehe Kap. 5.3).

Die Auswirkungen auf Naturgenuss und Landschaftsbild lassen sich unter dem Aspekt der optischen Wirkung des Vorhabens zusammenfassen. Die Höhe des Gebäudes bleibt nahezu unverändert, die Waldkulisse im Norden wird nicht überschritten. Das Gebäude soll nach Westen um 9 m verlängert werden. Die Textur der Fassade wird an die bestehenden Fassaden angepasst und soll ähnlich der bestehenden Scheune holzdominiert sein. Große Fensteröffnungen werden durch Holzlamellen gebrochen. Der optische Charakter einer Scheune soll erhalten bleiben, die Veränderungen des Landschaftsbildes sind im Kontext mit der bestehenden Bebauung gering.

Im Süden des Gebäudes ist die Entwicklung eines Streuobstbestandes vorgesehen, was zu einem harmonischen Übergang zwischen dem Gesamtensemble und der freien Landschaft im Süden führt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fassadengestaltung und der Einbindung durch Baumpflanzungen im Süden kann davon ausgegangen werden, dass eine „Verunstaltung der Landschaft“ nicht eintritt.

6 Maßnahmen

Zur Vermeidung und zur Kompensation negativer Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete, Arten und das Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

1 Nisthilfen für Gebäudebrüter

(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

An der Nord- und Ostfassaden des Gebäudes sind insgesamt 5 Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz) anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.

2 Vermeiden von Licht- und Schallabstrahlungen Richtung Wald

(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzende Natura 2000-Gebiete ist die Gebäudefassade im Norden und Westen als geschlossene Fassade ohne Fensteröffnungen auszuführen. Fensteröffnungen im Osten sind mit vorgehängten Lamellen so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung Richtung Wald nicht möglich ist.

3 Vermeiden von Störungen durch Baulärm

(Hinweis als Auflage in der Baugenehmigung)

Zur Vermeidung von Störungen des Uhus und des Wanderfalken sind lärmintensive Bauarbeiten in der Zeit vom 01.03. bis 31.07. jeden Jahres nicht zulässig.

4 Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (Stellplätze, Zufahrten, Parkierungsflächen)

(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung sind Stellplätze und Zufahrten der privaten Grundstücke innerhalb des Wohngebietes sowie die Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken oder Schotterrasen herzustellen. Die Beläge sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau anzulegen.

5 Extensivierung von Grünland

(Sicherung durch Städtebaulichen Vertrag)

Aus der bestehenden Fettwiese auf Flurstück 536/1 ist eine Magerwiese zu entwickeln.

Die Regelbewirtschaftung der Magerwiese besteht in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. Abräumen des Mähgutes. Der erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Ende Juni). Erhaltungsdüngungen mit betriebseigenem Wirtschaftsdünger sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstausbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] (nicht zum ersten Aufwuchs)). Diese Düngung ist aber am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein vorlaufender Schröpfschnitt bei einer Aufwuchshöhe von 10-15 cm im Frühjahr durchzuführen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Alternativ kann ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel mit Jungvieh- oder Mutterkuhherden kurzzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden. Anschließend erfolgt nach einer ca. 6- bis 8-wöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.

Auf dem Grundstück sind an der im Plan gekennzeichneten Fläche zusätzlich 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6 Entwicklung einer Streuobstwiese

(Sicherung durch Städtebaulichen Vertrag)

Südlich der geplanten Stellplätze ist auf Flurstück 606 ist eine Magerwiese mit Streuobstbäumen zu entwickeln.

Die Regelbewirtschaftung der Magerwiese besteht in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. Abräumen des Mähgutes. Der erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Ende Juni). Erhaltungsdüngungen mit betriebseigenem Wirtschaftsdünger sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstaubringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] (nicht zum ersten Aufwuchs)). Diese Düngung ist aber am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein vorlaufender Schröpfschnitt bei einer Aufwuchshöhe von 10-15 cm im Frühjahr durchzuführen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Alternativ kann ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel mit Jungvieh- oder Mutterkuhherden kurzzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden. Anschließend erfolgt nach einer ca. 6- bis 8-wöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.

Auf dem Grundstück sind an der im Plan gekennzeichneten Fläche zusätzlich 19 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7 Literatur

- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. (o. J.). *Geoportal Baden-Württemberg*.
- LGRB. (o. J.). *LGRB-Kartenviewer*. <https://maps.lgrb-bw.de/>
- LGRB (Hrsg.). (2010). *Digitale Bodenschätzungsdaten*.
- LUBW (Hrsg.). (2018). *Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten*.
- Lüttmann, J., Bettendorf, J., Heuser, R., Zachay, W., Neu, C., & Servatius, K. (2023). *Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr: Bestanderfassung - Wirkungsprognose - Vermeidung / Kompensation*. Bundesministerium für Digitales und Verkehr.
- Regierungspräsidium Tübingen (Hrsg.). (2020). *Managementplan für das FFH-Gebiet 7622-341 „Großes Lautertal und Landgericht“*. Tier- und Landschaftsökologie (TLÖ), Dr. Jürgen Deuschle.
- Regierungspräsidium Tübingen (Hrsg.). (2021). *Managementplan für das Vogelschutzgebiet 7624-441 „Täler der Mittleren Flächenalb“*. Melanie Hahn & Carsten Wagner.
- Roser, F. (2016). *GIS-Daten zur großräumigen landesweiten Bewertung der Landschaftsbildqualität in Baden-Württemberg*.

Anhang 1: Checklisten zu prüfender Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Die Auswahl erfolgte auf Basis des im Nationalen FFH-Bericht (BfN 2019)¹, in den Artsteckbriefen der LUBW (2020)², im Verzeichnis der Fische Baden-Württembergs (LUBW 2001)³, in den Verbreitungsangaben zu Brutvögeln (OGBW 2020)⁴, in der Landesdatenbank Schmetterlinge Baden-Württemberg (Staatliches Museum für Naturkunde Karlsruhe 2020)⁵, den Verbreitungsangaben zu Amphibien und Reptilien (ABS 2020)⁶ und in FloraWeb des BfN (2020)⁷ dargestellten Verbreitungsgebieten/potenziellen Verbreitungsgebieten der jeweiligen Arten sowie einer Vorbegehung des Untersuchungsraumes. Geprüft wurde, ob das Messtischblatt 7722 für die betreffenden Arten als Bestandteil des Verbreitungsgebietes gekennzeichnet ist oder das Messtischblatt an ein als solches gekennzeichnetes unmittelbar anschließt. Zudem wurde beurteilt, ob im Untersuchungsraum potenziell geeignete Habitate vorhanden sind.

Checkliste Artenschutz Anhang IV-Arten FFH-RL

FFH-RL Anhang IV-Arten Baden-Württemberg		aufgrund Ver- breitung nicht zu erwarten	aufgrund Habi- tatsprüchen nicht zu erwar- ten	Prüfbedarf	bereits früher nachgewiesen	Anhang der FFH-RL
		1	2	3	4	
Säugetiere (ohne Fledermäuse)						
<i>Castor fiber</i>	Biber		x			II, IV
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster	x				IV
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	x				IV
<i>Lynx lynx</i>	Luchs	x				II, IV
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		x			IV
Fledermäuse						
Mehrere Arten **				x		IV (tw. II)
Reptilien						
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		X			IV
<i>Emys orbicularis</i>	Europ. Sumpfschildkröte	x				II, IV
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		x			IV
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	x				IV
<i>Zamenis longissimus</i>	Äskulapnatter	x				IV
Amphibien						
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	x				IV
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke		x			II, IV
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		x			IV
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	x				IV
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		x			IV
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	x				IV
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	x				IV
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	x				IV
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		x			IV
<i>Salamandra atra</i>	Alpensalamander	x				IV
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch		x			II, IV

¹ Bundesamt für Naturschutz (2019): Nationaler Bericht 2019 gemäß FFH-Richtlinie. - www.bfn.de

² LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Bad.-Württ. (2020): Arten der FFH-Richtlinie. - www.lubw.de, zul. aufgerufen Nov. 2020.

³ LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Bad.-Württ. (2001): Fische in Baden-Württemberg. - 176 S. Karlsruhe

⁴ OGBW Ornithologische Gesellschaft Baden-Württemberg (2020): Verbreitung der Brutvögel Baden-Württembergs. – www.ogbw.de, zul. aufgerufen Nov. 2020.

⁵ Staatliches Museum für Naturkunde Karlsruhe (2020): Landedatenbank Schmetterlinge Baden-Württemberg. – www.schmetterlinge-bw.de, zul. aufgerufen Nov. 2020.

⁶ ABS Amphibien/Reptilien – Biotop – Schutz Baden-Württemberg e.V. (2020): Verbreitungskarten zu den Artenvorkommen. – www.herpetofauna.de, zul. aufgerufen Nov. 2020.

⁷ Bundesamt für Naturschutz (2020): FloraWeb Artinformation. - www.bfn.de, zul. aufgerufen Nov. 2020.

Schmetterlinge					
<i>Coenonympha hero</i>	Wald-Wiesenvögelchen		x		IV
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	x			II, IV
<i>Gotyna borelii</i>	Haarstrangwurzeleule	x			II, IV
<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	x			IV
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	x			II, IV
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	x			II, IV
<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfl. Ameisenbläuling		x		II, IV
<i>Maculinea nausithous</i>	D. Wiesenknopf-A.-bläuling		x		II, IV
<i>Maculinea teleius</i>	H. Wiesenknopf-A.-bläuling	x			II, IV
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter		x		IV
<i>Parnassius mnemosyne</i>	Schwarzer Apollofalter		x		IV
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer		x		IV
Käfer					
<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	x			II, IV
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmal. Breitflügel-Tauchkäfer	x			II, IV
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	x			II*, IV
<i>Rosalia alpina</i>	Alpenbock	x			II*, IV
Libellen					
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	x			IV
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	x			IV
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer		x		II, IV
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flussjungfer		x		II, IV
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	x			IV
Weichtiere					
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	x			II, IV
<i>Unio crassus</i>	Kleine Flussmuschel		x		II, IV
Farn- und Blütenpflanzen					
<i>Bromus grossus</i>	Dicke Trespe		x		II, IV
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh		x		II, IV
<i>Gladiolus palustris</i>	Sumpf-Siegwurz	x			IV
<i>Jurinea cyanoides</i>	Silberscharte	x			II, IV
<i>Lindernia procumbens</i>	Liegendes Büchsenkraut	x			IV
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräut	x			II, IV
<i>Marzilea quadrifolia</i>	Kleefarn	x			II, IV
<i>Myotzotis rehsteineri</i>	Bodensee-Vergißmeinnicht	x			II, IV
<i>Spiranthes aestivalis</i>	Sommer Schraubenstendel	x			IV
<i>Trichomanes speciosum</i>	Europäischer Dünnfarn	x			II, IV

Checkliste Umwelthaftung Anhang II-Arten FFH-RL

FFH-RL Anhang II-Arten Baden-Württemberg		aufgrund Verbreitung nicht zu erwarten	aufgrund Habitatsprüchen nicht zu erwarten	Prüfbedarf	bereits früher nachgewiesen	Anhang der FFH-RL
Fische						
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	x				II
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	x				II
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer		x			II
<i>Cottus gobio</i>	Groppe, Mühlkoppe		x			II
<i>Hucho hucho</i>	Huchen	x				II
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	x				II
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge		x			II
<i>Telestes souffia</i>	Strömer	x				II
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger		x			II
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	x				II
<i>Phodeus amarus</i>	Bitterling		x			II
<i>Salmo salar</i>	Atlantischer Lachs	x				II
<i>Zingel streber</i>	Streber		x			II
Schmetterlinge						
<i>Euphydryas aurinia</i>	Goldener Scheckenfalter		x			II
<i>Euplagia quadripunctaria</i>	Spanische Flagge		x			II*
Käfer						
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	x				II
Libellen						
<i>Coenagrion mercuriale</i>	Helm-Azurjungfer	x				II
<i>Coenagrion ornatum</i>	Vogel-Azurjungfer	x				II
Weichtiere						
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke		x			II
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzähn. Windelschnecke	x				II
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	x				II
Moose						
<i>Buxbaumia virides</i>	Grünes Koboldmoos		x			II
<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos		x			II
<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnsglänzendes Sichelmoos	x				II
<i>Orthotrichum rogeri</i>	Rogers Goldhaarmoos	x				II
Sonstige						
<i>Austropotamobius torrentium</i>	Steinkrebs		x			II*
<i>Austropotamobius pallipes</i>	Dohlenkrebis	x				II

* Prioritäre Art

** hier nicht weiter differenziert, da Gruppe gesamt in den Blick zu nehmen