

**Gemeinde Berglen**



## **Begründung**

zum Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung  
nach § 33a Abs. 3 NatSchG  
für geschützte Streuobstwiesen

im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens  
**"Neubau Bauhof"**

Gemeinde Berglen  
Beethovenstraße 14-20  
73663 Berglen

Datum:20.01.2022

Bearbeitung:  
Jennifer Laier, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

**BLANK**  
LandschaftsArchitekten

**BLANK**  
Planungsgesellschaft mbH

Wiesbadener Straße 15  
70372 Stuttgart

**T** +49 (0)711 25 97 13-01

**F** +49 (0)711 25 97 13-02

info@blank-landschaftsarchitekt.de  
www.blank-landschaftsarchitekt.de

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Beschreibung des Vorhabens .....	3
1.1	Lage des Vorhabens .....	3
1.2	Inhalt des Bebauungsplans .....	5
1.3	Streuobstwiesen im Geltungsbereich .....	6
1.4	Festsetzungen und Genehmigung der Umwandlung .....	7
1.5	Begründung des öffentlichen Interesses.....	8
1.6	Artenschutz .....	8
2	Ausgleich .....	9

# 1 Beschreibung des Vorhabens

## 1.1 Lage des Vorhabens

Die Gemeinde Berglen plant die vier Betriebsstellen des bisherigen Bauhofs an einem Standort zusammenzuführen. Im Ortsteil Steinach auf den Gemarkungen Steinach und Reichenbach, Flur Spechtshof soll am Rand des bestehenden Gewerbegebietes Erlenhof ein Neubau des Bauhofs und der Betriebsstelle des Wasserwerks entstehen. Auf einer Fläche von ca. 5.350 m<sup>2</sup> sollen Büro- und Technikräume, eine Fahrzeughalle sowie Lagerflächen für verschiedene Materialien und Schüttgüter errichtet werden. Für das Vorhaben soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich überlagert teilweise den bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlenhof - II. Bauabschnitt".

Das Plangebiet "Neubau Bauhof" liegt am westlichen Rand des Gewerbegebiets Erlenhof auf den Gemarkungen Steinach und Reichenbach, Flur Spechtshof in der Gemeinde Berglen. Es umfasst sowohl Flächen des bestehenden Gewerbegebiets (östlicher Teil) als auch angrenzende landwirtschaftliche Flächen (westlicher Teil) mit einer Gesamtgröße von ca. 0,535 ha. Bei den Flächen des bestehenden Gewerbegebiets handelt es sich dabei um die randlichen Grünflächen einschließlich unterirdischem Regenüberlaufbecken und Zuwegung sowie einen Teil der Maßnahmenfläche "Streuobst". Bei den landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Grünland.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an die L1140 zwischen Winnenden-Birkmannsweiler und Berglen-Erlenhof. Im Süden und Südosten liegt das bestehende Gewerbegebiet Erlenhof sowie die Maßnahmenfläche "Streuobst". Nach Westen grenzen Grünlandflächen an.

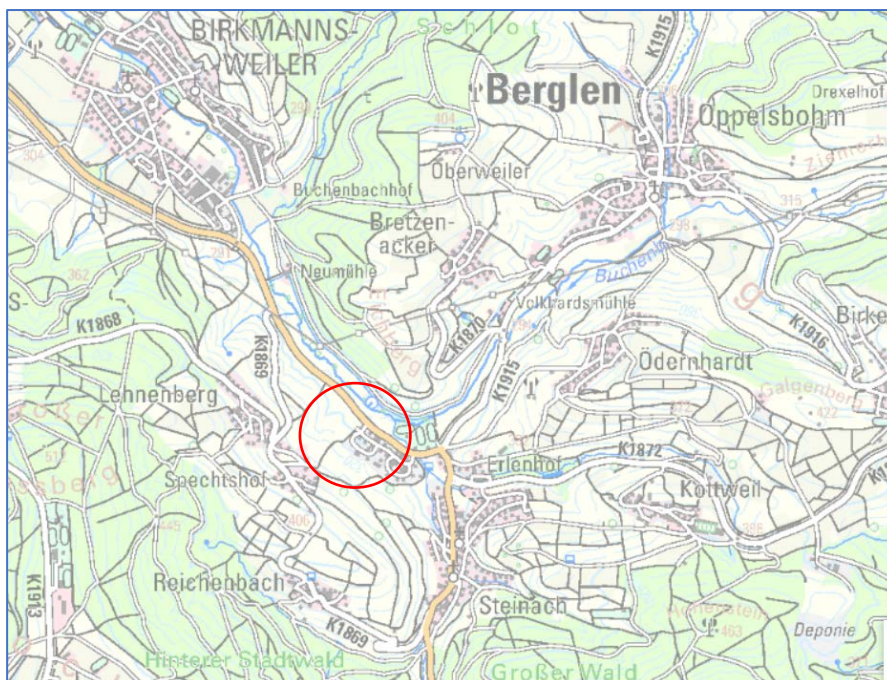


Abbildung 1 Lage des Plangebiets (unmaßstäblich)  
(Quelle: Topographische Karte, Daten- und Kartendienst der LUBW)

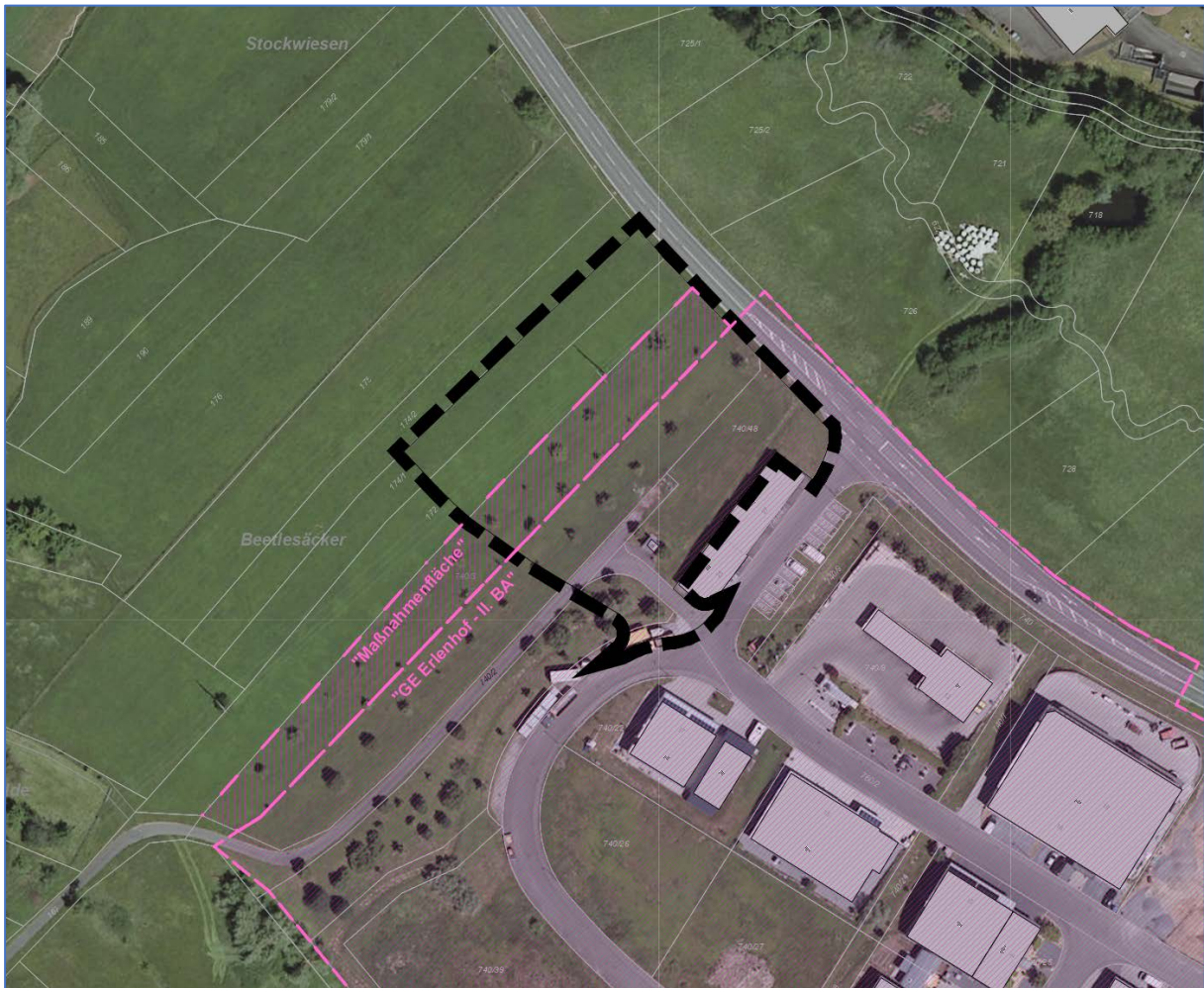


Abbildung 2 Luftbild mit Darstellung der Überlagerung des Plangebiets "Neubau Bauhof" mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlenhof - II. Bauabschnitt", einschließlich externer Maßnahmenfläche (unmaßstäblich)  
(Quelle: Topographische Karte, Daten- und Kartendienst der LUBW)



## 1.2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Neubau Bauhof" umfasst eine Fläche von 5.350 m<sup>2</sup>. Er beinhaltet die Schaffung einer Gewerbefläche für den Neubau des Bauhofs und der Betriebsstelle des Wasserwerks auf einer Fläche von 4.780 m<sup>2</sup> sowie die Schaffung einer Verkehrsfläche im Umfang von 570 m<sup>2</sup>.

Insgesamt werden im Rahmen des Vorhabens 3.970 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche durch Versiegelung oder Teilversiegelung beansprucht.



Abbildung 3 Auszug Bebauungsplanentwurf ARP, Planungsstand 15.10.2021  
(unmaßstäblich)

### 1.3 Streuobstwiesen im Geltungsbereich

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt" wurde auf dem Flurstück 740/3 eine Streuobstwiese mit einer Gesamtfläche von 4.730 m<sup>2</sup> angelegt. Es handelt sich dabei um einen relativ jungen Bestand (ca. im Jahr 2010 angelegt) aus insgesamt 39 Apfel-, Birnen- und Kirschbäumen. Die Bäume befinden sich in einem guten Erhaltungszustand und weisen keinerlei Höhlungen auf.

**Für den Neubau Bauhof werden 2.100 m<sup>2</sup> beansprucht.**

Als Summationswirkung werden durch die Anlage des Wirtschaftswegs 740/3 weitere 1.350 m<sup>2</sup> der Streuobstwiese beansprucht. Es verbleiben zunächst 1.280 m<sup>2</sup> als Restfläche. Mittelfristig ist dort die Schaffung weiterer Gewerbeflächen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans " Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt" vorgesehen.

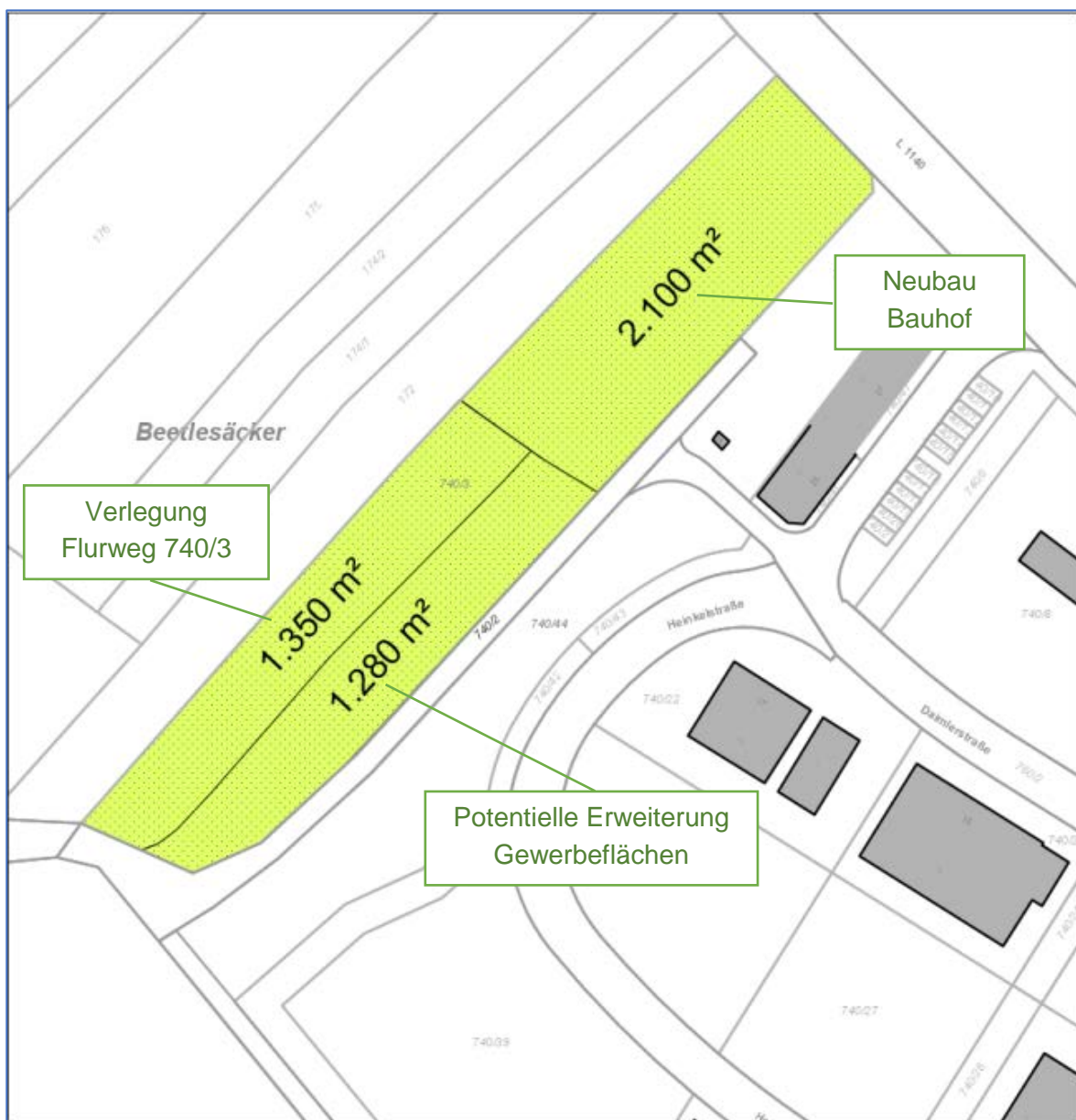


Abbildung 4 Streuobstwiesen im Geltungsbereich und Umfeld





Abbildung 5 Streuobstwiese im Geltungsbereich im Juni 2020

#### **1.4 Festsetzungen und Genehmigung der Umwandlung**

Nach § 33a (1) NatSchG sind die betroffenen Streuobstwiesen zu erhalten, da sie die Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> überschreiten.

Nach § 33 (2) dürfen Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung sowie Pflegemaßnahmen sind keine Umwandlung.

Der Streuobstbestand auf Flurstück 740/3 umfasst 4.730 m<sup>2</sup>. Aufgrund der verschiedenen Vorhaben kann der Streuobstbestand nicht erhalten werden. Für das aktuelle Vorhaben werden 2.100 m<sup>2</sup> beansprucht. Das Bauvorhaben ist gegenüber der Erhaltung des Streuobstbestandes von überwiegendem öffentlichem Interesse (vgl. Kapitel 1.5).

## 1.5 Begründung des öffentlichen Interesses

Der bestehende Bauhof der Gemeinde und die Betriebsstelle des Wasserwerks sind aktuell auf vier Standorte im Gemeindegebiet verteilt:

- Bauhof Berglen in Oppelsbohm, Orffstraße 6
- Lager Bauhof in Steinach, Lindenstraße 36
- Lager Bauhof in Reichenbach, Scheune Flurstück 372/1
- Betriebsstelle Wasserwerk in Steinach, Forchenstraße 15

Damit der Bauhof auch in Zukunft seine Aufgaben bei der Unterhaltung der öffentlichen Einrichtungen wahrnehmen kann, sollen alle Betriebsteile an einem Standort zusammengefasst werden. Zu den Aufgaben des Bauhofs gehören neben den winterlichen Streu- und Räumdiensten der öffentlichen Straßen und Plätze die Reparaturen an Feldwegen, das Nachziehen der Entwässerungsgräben, die Kontrolle der Spielplätze und Überprüfung der Spielgeräte sowie die Pflege verschiedener öffentlicher Grünanlagen.

Durch die Verlagerung sollen auch die Konflikte, die durch die innerörtliche Lage des Bauhofs mit der umgebenden Wohnnutzung entstehen, gelöst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, den Bauhof an einem verkehrsgünstigen und lärmkonfliktarmen Standort anzusiedeln. Die bisherigen Standorte in Oppelsbohm und Steinach sollen als innerörtliche Wohnstandorte entwickelt werden. Die Gemeinde hat aktuell innerörtlich keine eigenen Flächen mehr, die für eine Nachverdichtung herangezogen werden könnten. Die Feldscheune am Ortsrand von Reichenbach könnte Nebenerwerbslandwirten zur Verfügung gestellt werden, die Streuobstwiesen im Gemeindegebiet pflegen und hierfür Unterstellmöglichkeiten für Maschinen benötigen.

Die Entwicklung eines zukunftsfähigen Standortes für den Bauhof und das Wasserwerk ist für Berglen als Flächengemeinde mit zahlreichen Teilorten und großem Gemeindegebiet eine Notwendigkeit. Auch die Nachnutzung der freiwerdenden Liegenschaften zur innerörtlichen Wohnnutzung oder zur landwirtschaftlichen Nutzung und Landschaftspflege sind von öffentlichem Interesse.

## 1.6 Artenschutz

Von dem Gutachterbüro Quetz wurde im Jahr 2016 eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse für das Vorhaben durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse fand im Jahr 2017 eine vertiefende Untersuchung der Reptilien und Tagfalter durch das Büro Stauss & Turni statt.

Bei der vertiefenden Untersuchung wurden 15 Tagfalterarten nachgewiesen, jedoch keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten. Ebenso wurde kein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölzbestände im Zeitraum 01.10. bis Ende Februar vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Rodungsbeschränkung werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.



## 2 Ausgleich

Nach § 33a NatSchG (3) sind Umwandlungen von Streuobstbeständen im Sinne des Absatzes 1 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.

Der Verlust von Streuobstwiesen durch die Vorhaben "Neubau Bauhof" wird durch eine Streuobstmaßnahme aus dem kommunalen Ökokonto ausgeglichen. Folgende Maßnahme wird dem Vorhaben zugeordnet:


Tabelle 1 Streuobstmaßnahmen

Maßnahme	Flurstücke	Fläche
Entbuschung und Ergänzung einer Streuobstwiese im Gewinn Bergle, Lehenberg	554, 554/1	ca. 2.500 m <sup>2</sup>

**Von der beanspruchten Fläche von 2.100 m<sup>2</sup> werden somit auf externen Flächen ca. 2.500 m<sup>2</sup> Streuobstwiesen wiederhergestellt.** Die Umsetzung soll im Jahr 2022 erfolgen.

Die quantitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff in die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Der Antrag auf Umwandlung von Streuobst durch die Anlage des Wirtschaftswegs 740/3 und die potentielle Erweiterung der Gewerbeflächen wird gesondert gestellt.

Maßnahmenblatt		
<b>Projektbezeichnung</b> <i>Ökokonto-Maßnahmen</i>	<b>Vorhabenträger</b> <i>Gemeinde Berglen</i>	<b>Maßnahmenkonzept-Nr.</b> <b>A1</b> Bebauungsplan "Neubau Bauhof"
<b>Bezeichnung der Maßnahme</b> <b><i>Entbuschung und Ergänzung einer Streuobstwiese in Lehenberg Gewann Gässle</i></b>		<b>Maßnahmentyp</b> <i>V Vermeidungsmaßnahme</i> <b>K</b> Kompensationsmaßnahme <i>E Ersatzmaßnahme</i> <i>G Gestaltungsmaßnahme</i> <i>W Waldersatz (ausschl. nach Waldrecht)</i> <b>Zusatzindex</b> <i>FFH</i> Maßnahme zur Schadensbegrenzung bzw. Maßnahme zur Kohärenzsicherung <i>CEF</i> funktionserhaltende Maßnahme <i>FCS</i> Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
		
Flurstücke: 554 und 554/1 Eigentümer: Gemeinde Berglen Flächengröße (gesamt): 2.541 m <sup>2</sup>		
<b>Lage des Maßnahmenraums</b> <i>Gemarkung Berglen – Lehenberg, Gewann Bergle</i>		
<b>Begründung der Maßnahme</b>		
<input type="checkbox"/> Vermeidung für Konflikt <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleich für Konflikt      Eingriff in Schutzgut Arten / Biotope, Boden, Landschaftsbild Ersatz für Konflikt <input type="checkbox"/> Waldausgleich für		
<input type="checkbox"/> Maßnahme zur Schadensbegrenzung für: <input type="checkbox"/> Maßnahme zur Kohärenzsicherung für: <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahme für <input type="checkbox"/> FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für		

## Maßnahmenblatt

### Projektbezeichnung

Ökokonto-Maßnahmen

### Vorhabenträger

Gemeinde Berglen

### Maßnahmenkonzept-Nr.

**A1**

Bebauungsplan "Neubau Bauhof"

### Maßnahmenbeschreibung

Auf den Flurstücken Nr. 554 und 554/1 in Berglen-Lehnenberg (nördlich angrenzend an die Ortslage) sollen die völlig mit Brombeergestrüpp verbrachten Flächen entbuscht, die bestehenden Bäume revitalisiert sowie die Bestände durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die gesamte Fläche umfasst 2.541 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen einer Erstpflge wird der Unterwuchs aus Sträuchern und Brombeeren entfernt, die vorhanden Obstgehölze erhalten einen Schnitt zur Wiederherstellung von Statik und Vitalität. Dabei werden Totholz und Äste mit Höhlen- und Spalten erhalten. Ggf. folgen weitere Korrektur- und Auslichtungsschnitte. In den Folgejahren sind fachgerechte Pflegeschnitte erforderlich. Starkes Totholz sowie Ästen mit Höhlen und Spalten sind zu belassen. Auf chemische Pflanzenbehandlungsmittel ist zu verzichten.

Nach der vollständigen Rodung des Brombeergebüschs (Oktober-Februar) sollte der Boden in diesem Bereich gepflügt (vor dem Winter) oder gefräst werden. Anschließend wird mit einer Egge oder Kreiselegge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt. Nach dieser Bodenvorbereitung sollte sich die Erde einige Zeit (ca. 2-3 Wochen) absetzen können. Die Ansaat erfolgt mit einer regionalen Wiesen/Blumensaatgutmischung aus 50% Blumen und 50% Gräser. Günstige Aussaatzeitpunkte sind Februar bis Mai und August bis Oktober. Das Grünland ist als solches zu erhalten.

Zur Verbesserung der Altersstruktur und Baumdichte werden auf der Fläche ca. 4-5 Obsthochstämmen im Abstand von ca. 10 m zum nächsten Obstbaum und mindestens 5 m Abstand zur Flurstücksgrenze nachgepflanzt. Für die Pflanzung sind Hochstämmen mit einem Stammumfang 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen zu verwenden. Es sind langlebige Obstbäume robuster Sorten auf Sämlingsunterlagen, z.B. Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Gewürzluiken, Hauxapfel, Maunzenapfel, Jakob Fischer, Zabergäurenette, Gelbmöstler, Champagner-Bratbirne, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne und Walnuß zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und gegen Verbiß zu schützen. Auf chemische Pflanzenbehandlungsmittel ist zu verzichten. In Ausnahmefällen, z.B. Jungbaumpflge kann die Verwendung von integrierten Pflanzenschutzmitteln erlaubt werden. Nach Anpflanzung sind folgende Erstmaßnahmen durchzuführen: Angießen, Startdüngung, Aufschneiden, Anbinden.

In den ersten 5 Jahren ist ein jährlicher Erziehungsschnitt durchzuführen. Gegebenenfalls ist eine Wühlmausbekämpfung, unter Beachtung des Schutzstatus des Maulwurfs, notwendig. Nachfolgend sind die Bäume alle 10 Jahre einem Pflegeschnitt zu unterziehen.

Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten.

#### Rechnerische Aufwertung:

Schutzgut Arten / Biotope:

Bestand: Fettwiese, beeinträchtigt durch Brombeergestrüpp (33.41) 2.541 m<sup>2</sup> x 8 Punkte = 20.328 Punkte,

Planung: Fettwiese, mittlerer Standorte (33.41) 2.541 m<sup>2</sup> x 13 Punkte = 33.033 Punkte

Differenz 12.705 Punkte

Fläche pro Baum: 10 m x 10 m = 100 m<sup>2</sup>, Pflanzung von 4 Bäumen

Streubst auf mittelwertigen Biotoptypen (45.40b): 400 m<sup>2</sup> x 4 Punkte = 1.600 Punkte

**Summe Ökopunkte: 14.305 Punkte**

## Maßnahmenblatt

**Projektbezeichnung**  
Ökokonto-Maßnahmen

**Vorhabenträger**  
Gemeinde Berglen

**Maßnahmenkonzept-Nr.**

**A1**

Bebauungsplan "Neubau Bauhof"

**Übersichtskarte (unmaßstäblich):**

