



Antrag auf Umwandlung von mageren Flachland-  
Mähwiesen gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG

im Rahmen des Bebauungsplans  
„Neufassung Äußere Bahnhofstraße“  
in Bodelshausen

Stand 27.09.2024

### Antragstellerin

Gemeinde Bodelshausen

### Bearbeitung

Anna-Lena Billing

Begründung der Standortwahl von Pascal Lörz (Kap. 2)

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

Magazinplatz 1  
72072 Tübingen

Tel 07071 - 7090400

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Veranlassung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Begründung für die Standortwahl des Wohngebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>6</b>
3.1	Beschreibung des Grünlandbestandes .....	6
3.2	Sonstige Biotoptypen.....	6
3.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	7
3.4	Biotopverbund .....	9
<b>4</b>	<b>Eingriffsermittlung</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen</b> .....	<b>10</b>
5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	10
5.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	10
<b>6.</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Literatur/Quellen</b> .....	<b>12</b>

### Anhang 1 – Ökokonto-Maßnahme, Gemarkung Melchingen, Zollernalbkreis

**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

## 1 Veranlassung

Die Gemeinde Bodelshausen schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neufassung Äußere Bahnhofstraße“ in Bodelshausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,76 ha und wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen. Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über den Weiheräckerweg. Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand nördlich der Bahnhofstraße und umfasst die bestehenden Gebäude einer ehemaligen Kfz-Werkstatt sowie Gehölz- und Grünlandbereiche. Die nördliche Wiesenfläche wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung für das Gebiet als Magerwiese mittlerer Standorte angesprochen (s. Abb. 1). Diese entspricht der gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten mageren Flachland-Mähwiese. Dieser Wiesentyp ist zudem in Anhang I der FFH-Richtlinie gelistet (FFH-LRT 6510). Die Magerwiese kann in großen Teilen erhalten werden (ca. 830 m<sup>2</sup>). Insgesamt sind ca. 135 m<sup>2</sup> magere Flachland-Mähwiese innerhalb des Geltungsbereiches von der geplanten Umwandlung betroffen.

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (schwarz) und erfasste Magerwiese (pink)



Mit der Änderung der Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 08.12.2022 sind die Mähwiesen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Eine Umwandlung der Nutzungsart kann nur mit Genehmigung erfolgen (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Die Gemeinde Bodelshausen stellt gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG einen Antrag auf Genehmigung, welche die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Neuentwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen ermöglicht.

## 2 Begründung für die Standortwahl des Wohngebietes

Die Fläche, in die mit der Baugrenze in die Magerwiese eingegriffen wird, liegt im Siedlungsbereich und ist bereits bebaut. Weiterhin ist diese Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (Abb. 2).

Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches mit unterliegendem Flächennutzungsplan (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, n.d.)



Die Notwendigkeit des Eingriffes in die Magerwiese ist durch die Hanglage und durch die aufgrund sonstiger Restriktionen sehr eingeschränkte Bebaubarkeit des Grundstückes begründet. Der Investor und die Gemeinde möchten die Brache der Bestandbebauung der ehemaligen Kfz-Werkstatt auf Flst. 4690 durch eine verdichtete Wohnbebauung auf dem Grundstück reaktivieren. Um eine verdichtete Wohnnutzung im Plangebiet zu realisieren wird der Siedlungsbereich geringfügig südlich des Weiheräckerweges ausgedehnt, um im Wesentlichen die notwendigen Stellplätze durch Garagen, die auch als Lärmschutzgebäude dienen, realisieren zu können. Der Eingriff in die Magerwiese wird auf den, zur Umsetzung des Bauvorhabens, notwendigsten Flächenumfang beschränkt. Um Gebäude entlang des Weiheräckerweges zu realisieren ist eine Tiefe der Baugrenze von ca. 16,00 m notwendig. Zur Erstellung der Gebäude mit Baugrube und Zuwegung sind ergänzend ca. 5,00 m notwendig. Daher ist der geringe Eingriff in die bestehende Magerwiese unvermeidbar. Die geplante Nutzung entspricht der von der Gemeinde angestrebten verdichteten Wohnnutzung im Ortsbereich von Bodelshausen. Mit der Neufassung des Bebauungsplans reagiert die Gemeinde auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Auf Grund der allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen (Überalterung der Bevölkerung/ Bedarf an altersgerechtem Wohnraum) und den lokalen Besonderheiten von Bodelshausen (knappes Angebot an preisgünstigem, barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum sowie steigendem Mietpreisniveau) ist es erforderlich, weitere Wohnbauflächen zu schaffen. Die durch die Gesetzgebung eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten durch Restriktionen im Außenbereich der Gemeinde zur Siedlungserweiterung erfordern - verstärkt durch den lokal positiven Einwohnerzuwachs - eine angemessene Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Somit wird dem

Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Ziel des Bebauungsplanes ist die nachhaltige Entwicklung und Nachverdichtung dieser Grundstücke.

### **3 Bestand**

#### **3.1 Beschreibung des Grünlandbestandes**

Das Grünland innerhalb des Geltungsbereichs wurde am 15.05.2022 entsprechend der „Ergänzung zu den Kartieranleitungen für die beiden Lebensraumtypen 6510 Magere Flachland-Mähwiesen und 6520 Berg-Mähwiesen“ erfasst (LUBW, 2016). Hierbei konnte das Grünland nördlich des Bestandsgebäudes den Mageren Flachland-Mähwiesen zugeordnet werden (s. Abb. 3). Die Fläche erfüllt folgende Erfassungskriterien:

1. Pflanzensoziologischer Verband der Glatthaferwiese (Arrhenatherion)
2. Artenreicher Bestand; es konnten 26 Arten in der Schnellaufnahme festgestellt werden
3. Der Deckungsanteil bewertungsrelevanter Magerkeitszeiger beträgt mehr als 10 %
4. Der Deckungsanteil von Stickstoffzeigern und von beeinträchtigenden oder den Lebensraumtyp abbauenden Artengruppen wie Brache, Beweidungs- und Störzeiger sowie Einsaatarten beträgt zusammen weniger als 30 %
5. Die Bestände werden durch Mahd genutzt
6. Es handelt sich nicht um neu eingesätes Grünland

Aufgrund der genannten Kriterien wurde das Grünland als Magere Flachland-Mähwiese mit durchschnittlichem Erhaltungszustand (Kategorie B) eingestuft.

Bei den weiteren Grünlandflächen westlich und südlich des Bestandsgebäudes sowie südlich des Weiheräckerwegs handelt es sich um artenarme Fettwiesen mittlerer Standorte.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich bestehen weitere amtlich kartierte Magerwiesen. Es handelt sich hierbei um die Flächen „Glatthaferwiese im Gewann Weiheräcker II“ mit durchschnittlichem Erhaltungszustand (Biotopnummer 376194160014, Kategorie C) sowie um die Fläche „Trespen-Glatthaferwiese im Gewann Weiheräcker II“ mit gutem Erhaltungszustand (Biotopnummer 376194160077, Kategorie B).

#### **3.2 Sonstige Biotoptypen**

Die Grünlandflächen im Geltungsbereich grenzen im Norden und Westen an ein Gebüsch mittlerer Standorte an, welches nördlich des Geltungsbereiches in einen Laubwald übergeht. Zentral im Geltungsbe-

reich stehen die Bestandsgebäude der ehemaligen Kfz-Werkstatt, östlich davon eine Thuja-Hecke. Auf der Magerwiese stocken vier Einzelbäume.

Abb. 3: Magere Flachland-Mähwiese im Geltungsbereich (pinke Schraffur) sowie amtlich kartierte magere Flachland-Mähwiesen in der Umgebung (LUBW, n.d., gelbe Flächen)



Die im Norden des Geltungsbereiches anstehende Pararendzina und Pelosol-Prararendzina aus tonreicher Unterjura-Fließerde und Mergelsteinersatz überdeckt die anstehende Obtususton- bis Jurensismergel-Formation, die als Grundwasseringeleiter fungiert. Die Böden im Geltungsbereich weisen in Teilen eine hohe Funktionserfüllung auf, in Teilen sind sie bereits stark anthropogen überprägt bis versiegelt. Die Bodenfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit der Wertstufe 2 (mittel) angegeben. Die Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird als gering bis mittel (Wertstufe 1,5) eingestuft. Als Filter und Puffer für Schadstoffe weisen die Böden eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung auf (Wertstufe 3,5) (LGRB, n.d.).

### 3.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Für den Geltungsbereich wurden aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen tiefergehende Untersuchungen für die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und xylobionter Käferarten sowie der Haselmaus durchgeführt. Amphibien und xylobionte Käferarten konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. In den Gehölzen im Norden und Westen des Geltungsbereiches konnte die Haselmaus anhand von Nestfunden nachgewiesen werden. Die Bestandsgebäude und die Gehölze in der Umgebung werden von Vogelarten des Siedlungsbereiches und des Waldes als Brutstandorte genutzt. Die Zauneidechse wurde durch Sichtungen in den Saumbereichen zur Fettwiese im westlichen und zur Magerwiese im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches nachgewiesen. Der Geltungsbereich wird von mehreren Fledermausarten zur Nahrungssuche genutzt

(Tab. 1). Während die Zwergfledermaus regelmäßig das ganze Gelände nutzte, waren einige Arten nur sehr selten und nur an bestimmten Strukturen nachzuweisen. Wichtige Strukturen für die Jagd stellen das Gebüsch und dessen Saumbereiche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie die Thujahecke am östlichen Gebietsrand dar. Diese Bereiche grenzen direkt an die im Geltungsbereich kartierte Magerwiese an. Aufgrund der geringen Nutzungsfrequenz und dem Vorkommen weiterer hochwertiger Nahrungsflächen in der Umgebung wurde die Magerweise im Geltungsbereich nicht als essenzielles Jagdhabitat definiert.

Tab. 1: Wertgebende Artvorkommen im Geltungsbereich

Art		Rote Liste		BNatSchG	FFH-RL
		BW	D		
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	s	IV
Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	3	V	s	IV
Kleiner Abendsegler	<i>Myotis leisleri</i>	2	D	s	IV
Großer Abendsegler	<i>Myclaus noctula</i>	i	V?	s	IV
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	i	*	S	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*	s	IV
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	3?	V	s	IV
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3	V	s	IV
<p><u>Erläuterungen</u>                      Rote Liste <b>BW</b> : (Braun &amp; Dieterlen, 2003; Laufer &amp; Waitzmann, 2022) <b>D</b>: (Meinig et al., 2020; Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien, 2020; Ryslavy et al., 2020); <b>2</b> stark gefährdet; <b>3</b> gefährdet; * ungefährdet; <b>i</b> gefährdete wandernde Tierart (vgl. Schnittler et al., 1994); <b>V</b> Arten der Vorwarnliste; <b>!</b> Deutschland in hohem Maße für die Art verantwortlich; <b>?</b> eventuell erhöhte Verantwortlichkeit Deutschlands, Daten ungenügend.                      BNatSchG: <b>b</b> besonders geschützte Art; <b>s</b> streng geschützte Art                      FFH-RL: <b>II</b> Art des Anhangs 2 für „Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen“; <b>IV</b> Art des Anhangs 4 „Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.“</p>					

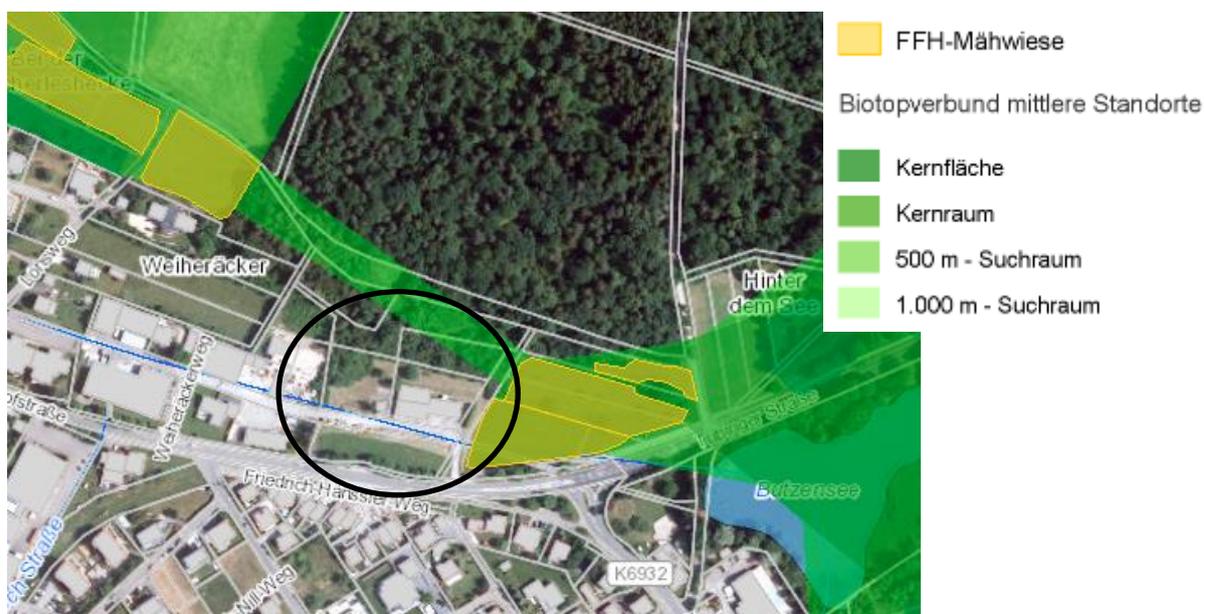
Streng geschützte Falter- und Heuschreckenarten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Es wird aber von einer hohen Bedeutung der blütenreichen Wiese für Falter- und Heuschreckenarten ausgegangen. Die Magerwiese innerhalb des Geltungsbereichs weist eine Artenzusammensetzung auf, die z. B. als Lebensraum für Insekten von Bedeutung ist. Gemäß dem Zielartenkonzept ist hier das Vorkommen besonders geschützter und/oder landesweit gefährdeter Arten nicht auszuschließen. Unter den Arten des Zielartenkonzeptes kommt die Heuschreckenart Plumpschrecke (*Isophya krausii*) sowie die Schmetterlingsarten Kurzschwänziger Bläuling (*Cupido argiades*), Wachtelweizen-, Wegerich- und Westlicher Scheckenfalter (*Melitaea athalia*, *M. diamina*, *M. parthenoides*), Esparsetten-Bläuling (*Polyommatus thersites*), Graubindiger Mohrenfalter (*Erebia aethiops*), Schlüsselblumen-

Würfelfalter (*Hamearis lucina*), Violetter und Lilagold Feuerfalter (*Lycaena alciphron*, *L. hippothoe*), Mattscheckiger Braun-Dickkopffalter (*Thymelicus acteon*), Platterbsen-Widderchen (*Zygaena osterodensis*) und Ampfer-Grünwidderchen (*Adscita sticticus*) für ein Vorkommen innerhalb des Geltungsbereichs infrage.

### 3.4 Biotopverbund

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden mageren Flachland-Mähwiesen sind als Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte von Bedeutung (LUBW, 2020). Die im Geltungsbereich kartierte magere Flachland-Mähwiese ist im Biotopverbund der LUBW nicht berücksichtigt, kann aber ebenfalls den Kernflächen mittlerer Standorte zugeordnet werden. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft ein 500 m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Abb. 4: Biotopverbund mittlerer Standorte im Umfeld des Geltungsbereichs (schwarzer Kreis)



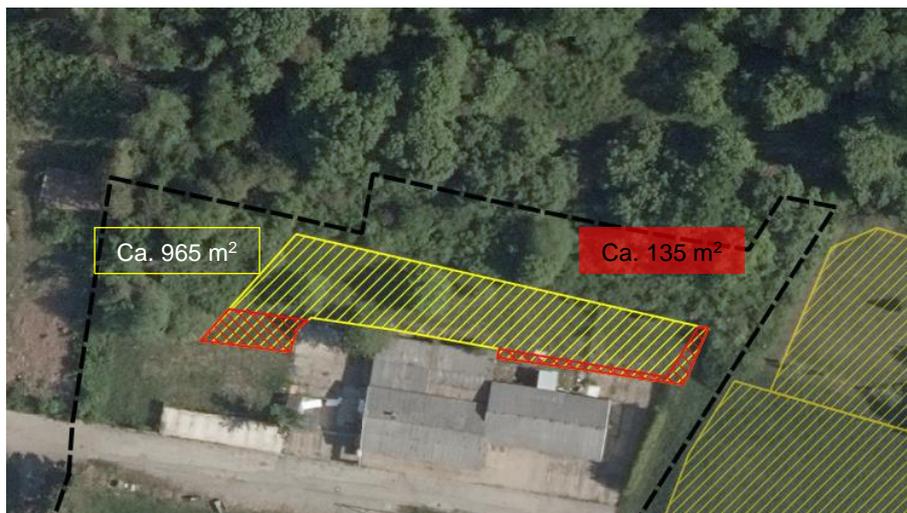
## 4 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der geplanten Bebauung wird die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs geändert. Die Magerwiese im Geltungsbereich wird hierbei so weit wie möglich erhalten und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geschützt. Während der Bauzeit ist sie durch den Reptilienschutzzaun vor Eingriffen abgeschirmt. Es kommt zu einem Verlust von mageren Flachland-Mähwiesen im Umfang von 135 m<sup>2</sup> aufgrund der Lage der Baugrube. Der Ausgleich der Magerwiese erfolgt mit einem Faktor von 1:1,5.

Die Funktion als Trittstein im Biotopverbund bleibt innerhalb des Geltungsbereichs erhalten. Eine Isolierung angrenzender Bestände ist

nicht zu befürchten, da ein Großteil der Biotopfläche erhalten wird und die beanspruchte Fläche bereits im Westen und Süden von Bebauung umgeben ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopverbundes mittlerer Standorte ist daher nicht zu erwarten.

Abb. 5: Darstellung der Eingriffsfläche in die Magerwiese in Rot mit Flächenangaben im Geltungsbereich (schwarz), Magerwiesen in Gelb



## 5 Maßnahmen

### 5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Minderung von Eingriffen in die gem. § 30 BNatSchG geschützte Magere Flachland-Mähwiese werden die außerhalb des Eingriffsbereichs gelegenen Biotopflächen durch entsprechende Vorkehrungen vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt.

Im Rahmen des Bebauungsplans für das Baugebiet „Neufassung Äußere Bahnhofstraße“ werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten festgesetzt:

- Erhalt von Gehölzen
- Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse
- Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen und Abrissarbeiten
- Erhalt von Einzelbäumen
- Erhalt von Leitstrukturen für Fledermäuse
- Beschränkung künstlicher Lichtquellen
- Vogelkollisionsschutz
- Anbringung von Nisthilfen

### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Verlusts einer gem. § 30 BNatSchG geschützten Magerwiese ist die Neuentwicklung von Magerwiesen im Umfang von mind. 205 m<sup>2</sup> notwendig. Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf von

Ökopunkten aus der Entwicklung einer Magerwiese auf dem Flurstück Nr. 4845, Gemarkung Melchingen, Stadt Burladingen. Es handelt sich hierbei um eine von der Flächenagentur Baden-Württemberg entwickelte Maßnahme (s. Anhang 1 zum Umwandlungsantrag, Aktenzeichen 417.02.025). Die Magerwiese wurde aus einer Ackerfläche entwickelt. Die Maßnahmenfläche beträgt insgesamt 10 907 m<sup>2</sup>. Für den Ausgleich werden 3 485 Ökopunkte (entspricht 205 m<sup>2</sup>) von den Flächeneigentümern gekauft und für den Ausgleich der Magerwiese im Plangebiet angerechnet.

Abb. 6: Verortung der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche (gelb)



## 6. Fazit

Im Rahmen des Bebauungsplans „Neufassung Äußere Bahnhofstraße“ kommt es durch die geplante Nutzungsänderung zu einem Verlust von gem. § 30 BNatSchG geschützten Mageren Flachland-Mähwiesen im Umfang von ca. 135 m<sup>2</sup>. Die Umwandlung kann nur bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses und bei Vorliegen eines Ausgleichskonzeptes genehmigt werden. Im vorliegenden Fall wird der Ausgleich durch die Neuentwicklung von Magerwiesen auf dem Flurstück Nr. 4845, Gemarkung Melchingen erbracht. Insgesamt wurde durch diese Ausgleichsmaßnahme 10 907 m<sup>2</sup> Magerwiese entwickelt, hiervon werden dem vorliegenden Eingriff 205 m<sup>2</sup> und 3485 ÖP zugeordnet. Die Begründung für die Standortwahl wurde in Kapitel 2 dargelegt und ergibt sich aus vorhandener Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet und der Begegnung dieser Nachfrage im Sinne der innerstädtischen Nahverdichtung.

Mit Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen können die durch den Eingriff verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops ausgeglichen werden. Auf dieser Grundlage wird eine Ausnahme für die Nutzungsänderung des geschützten Mageren Flachland-Mähwiese beantragt.

## 7 Literatur/Quellen

Verweise auf Webquellen ohne Datumsangabe: Der Stand der Daten entspricht dem Stand des Berichts.

Folgende Abkürzungen werden verwendet:

LUBW	Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
LGRB	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Braun, M., & Dieterlen, F. (2003). *Die Säugetiere Baden-Württembergs. Band 1* (M. Braun & F. Dieterlen, Eds.). Ulmer Verlag.
- Lauer, H., & Waitzmann, M. (2022). Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. 4. Fassung. Stand 31.12.2020. *Naturschutz-Praxis Artenschutz*, 16.
- LGRB. (n.d.). *LGRB-Kartenviewer*. <https://maps.lgrb-bw.de/>
- LUBW. (n.d.). *Daten und Kartendienst der LUBW (UDO)*. <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>
- LUBW (Ed.). (2016). *Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württembergs. Stand März 2016*. (9th ed.).
- LUBW (Ed.). (2020). *Biotopverbund Offenland*.
- Meinig, H., Boye, P., Dähne, M., Hutterer, R., & Lang, J. (2020). Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. *Naturschutz Und Biologische Vielfalt*, 170(2), 73.
- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen. (n.d.). *Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg*. <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>
- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien. (2020). Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. *Naturschutz Und Biologische Vielfalt*, 170(3), 64.
- Ryslavy, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P., & Sudfeldt, C. (2020). Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 6. Fassung, 30. September 2020. *Berichte Zum Vogelschutz*, 57.
- Schnittler, M., Ludwig, G., Pretscher, P., & Boye, P. (1994). Konzeption der Roten Listen der in Deutschland gefährdeten Tier- und Pflanzenarten - unter Berücksichtigung der neuen internationalen Kategorien. *Natur Und Landschaft*, 69(10), 451–459.