PRÜFUNG EINER UMWANDLUNGSGENEHMIGUNG VON STREUOBSTBESTÄNDEN NACH § 33a NatSchG

1. Bewertung des Streuobstbestands und seiner Funktionen für den Naturhaushalt

Kriterium	Erläuterung	Fallgestaltung	Prüfungsergebnis				
			niedrig	mittel	hoch	sehr hoch	
1.1	Abgrenzung des Streuobstbestands/ Größe der Fläche/ funktionale Einheit	§ 4 (7) LLG; Mindestgröße: 1.500 m ² ; Zäsuren/ Lücken bis 50 m i.d.R. unbeachtlich, darüber hinaus Einzelfallabwägung unter Berücksichtigung des Unterwuchses, insb. der ökologischen Funktion (einheitlicher Lebensraumtyp)	Flächenumfang ca. 1,2 ha	liegt nicht vor	liegt vor		
1.2	Anzahl der Obstbäume	Optimal 50-100 Obstbäume/ ha für mögliche Besonnung des Unterwuchses	32 Obstbäume/ ha (Belichtung für FFH-Mähwiese)		X		
1.3	Alter der Obstbäume	Optimale Altersstruktur: ca. 15 % Jungbäume; 75-80 % ertragsfähige Bäume; 5-10 % abgängige Bäume	gemischter Bestand		X		
1.4	Eigenschaften des überplanten Streuobstbestands (Stammhöhe, Obstarten, u.a.)	je größer die Anzahl an starkwüchsigen Bäumen mit Stammhöhen über 1,6 m, desto größer das vorhandene bzw. Entwicklungspotential; verschiedene Arten, regionale Sorten	überwiegend Apfel, Kirsche, Zwetschge, Birne, Walnuss		X		
1.5.1	Pflegezustand	Optimal: Mix aus Bäumen unterschiedlichen Alters, Sorten und Arten, kein Pestizideinsatz, regelmäßiger, fachgerechter Baumschnitt. Aus Naturschutzsicht ist Totholz besonders wertvoll, ebenso wie junge und vitale Bestände, die sich mittel- und langfristig potentiell zu wertvollen Habitatbäumen entwickeln. Für die ökologische Bewertung ist zu unterscheiden zwischen einzelnen hochwertigen Bäumen und dem Gesamtzustand mit Blick auf die Erhaltung der Streuobstwiese	60 % gepflegt, 40 abgängig und nicht optimal gepflegt, extensive Grünlandbewirtschaftung, keine intensive Freizeitnutzung		X		
1.5.2	Qualität des Unterwuchses/ Grünlands, insb. FFH-Lebensraumtypen	FFH-Lebensraumtyp vorliegend? Zusammensetzung und Anzahl an unterschiedlichen Pflanzen; großes Blütenangebot vorhanden?	magere FFH-Flachland-Mähwiese, Typ C, mäßig artenreich sonst Mager- und Fettwiesen			X	

1.6	Angaben zur Lage in Kernfläche oder Kern- oder Suchraumes im Fachplan landesweiter Biotopverbund, kommunale Biotopverbundplanung	<i>Kernflächen aber auch Verbundelemente haben bei einer tatsächlich verbindenden Funktion (auch als Trittstein) im Biotopverbund eine höhere Funktionalität. Diese muss in die Abwägung mit einfließen. Liegt für die Gemarkung bereits eine planungsrechtlich gesicherte kommunale Biotopverbundplanung vor, ist diese entsprechend zu berücksichtigen</i>	vollumfänglich in Biotopverbund „mittlere Standorte“ gem. LUBW, Kernfläche			X
1.7	Einbindung ins Umfeld, Größe/ Alter verbleibender Streuobstbestände (lokal, Gemeinde); Verhältnis entfallende/ verbleibende Bestände	<i>Wie häufig ist Streuobst in der Umgebung? (Bsp.: 1 ha Streuobst bei verbleibenden 50 ha ist anders zu werten als die Inanspruchnahme des einzigen noch vorhandenen Bestands)</i>	großflächige Streuobstbestände in der Gemarkung vorhanden; Hauptbestände „Im Hänfslen“, „In Buchbach“, „Fladenäcker“	X		
1.8	Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder essenzielles Nahrungshabitat für geschützte Arten (u.a. Habitatbäume mit Rissen, Spalten und Höhlen, Totholz)	<i>Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen auch dann den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, wenn sie zwar aktuell nicht besetzt sind, aber eine hinreichend hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass eine geschützte Tierart an diese Stätten zurückkehrt. Optimales Höhlenangebot: ca. 10-15 Baumhöhlen/ ha, auch Spechthöhlen und Krähenester (wichtig für Baumfalke, Waldohreule)</i>	hohe Anzahl von Baumhöhlen (2018)		X	
1.9	Schutzstatus der möglichen und bekannten betroffenen Arten auch zurückliegender Vorkommen; Rote-Liste-Status; Bedeutung der Art-Vorkommen auf lokaler, regionaler und überregionaler Ebene	<i>Es sollten die in Streuobstbeständen typischen Arten stets abgeprüft werden; besonders relevant wegen besonderem Artenschutz: FFH Anhang IV Arten (soweit für Streuobstbestände relevant), europäische Vogelarten</i> <i>Bezug auf Umweltbericht, sAP, Habitatpotenzialanalyse</i>	Habitatfunktionen und Potenziale für Fledermäuse und über 20 erfasste Vogelarten (inkl. Grünspecht); Zauneidechse wahrscheinlich		X	
1.10	Angaben zu möglicher ökologischer Aufwertung des Bestandes durch Sonderbiotope/ besonderer Strukturen	<i>positiv z.B. Steinriegel, Totholzhaufen, Wirtspflanzen für Falter</i> <i>Vorhandensein gesetzl. geschützter Biotope (auch ohne formale Kartierung)</i>	per B-Plan festsetzbar	X		
1.11	tatsächlicher Umfang der Inanspruchnahme	<i>Je geringer der Umfang der Inanspruchnahme, desto geringer die Auswirkungen auf die Funktionen des Streuobstbestands. Wenn nur wenig Fläche tatsächlich umgewandelt wird, kann auch die Funktionsbeeinträchtigung bei einem sehr wertvollen Streuobstbestand gering sein.</i>	von städtebaulichem Entwurf abhängig, baubedingter Abgang nicht gänzlich vermeidbar bzw. anlagebedingt tlw. integrierbar		X	

<p>1.12 Sonstiges</p>	<p><i>Der Eingriff hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die verbleibende Fähigkeit der ökologischen Funktion.</i></p> <p><i>besondere Aspekte des Einzelfalls</i></p>	<p>keine</p>	<p>X</p>		
<p>Gesamtbeurteilung</p>	<p><i>Die genannten Aspekte führen im Ergebnis zu einer Bewertung des Erhalts des Streuobstbestands und seiner Funktionen für den Naturhaushalt. Soweit das Ergebnis „niedrig“ ist, ist die Genehmigung zu erteilen. Soweit die Gesamtwertung mindestens ein „mittel“ erreicht, ist die Umwandlung i.d.R. abzulehnen. Liegen besonders gravierende Gründe vor, die die Umwandlung des Streuobstbestands rechtfertigen, kann dennoch eine Genehmigung erteilt werden (Ermessensausübung; Prüfung nach Ziffer 2).</i></p>	<p>aufgrund der Ausprägung als „Mehrfachbiotop“ für den Erhalt der Artenvielfalt relevant; laut GOP mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft</p>	<p>X</p>		

2. Öffentliches Interesse an der Inanspruchnahme des Streuobstbestands

Kriterium	Erläuterung	Fallgestaltung	Prüfungsergebnis			
			niedrig	mittel	hoch	sehr hoch
<p>2.1 Wohnraumbedarf</p>	<p><i>Jede Wohnbebauung ist grundsätzlich geeignet, den Wohnraumbedarf im Land abzumildern. Je höher die Wohndichte ist, desto größer die Bedeutung für die Wohnraumdeckung. Bei geringer Wohndichte besteht eine geringere Bedeutung für die Bedarfsdeckung. Der tatsächliche Wohnraumbedarf ist seitens der Kommune schlüssig darzulegen (i.d.R. bereits im Bebauungsplan dargestellt). Die Begründung des B-Plans, die Ergebnisse der Umweltprüfung nach BauGB und die vorgenommene Abwägung nach § 1 und § 1a BauGB sind daher mitzuteilen.</i></p>	<p>Bevölkerung in Mittelstadt bei ca. 3.500 EW; Reutlingen als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt per VO erfasst (vgl. Wohnraumbericht 2022, S. 49); aktives Baulücken-Management 2011 derzeit in Reaktivierung</p>		<p>X</p>		

2.2	besonderes öffentliches Interesse	<i>öffentliches Interesse an einem Vorhaben kann ggf. aufgrund der konkreten Umstände der Bebauung höher einzustufen sein, als bei einem „normalen“ Bebauungsplan, Bsp.: Sicherstellung eines Zusammenhangs mit bestehender Bebauung, Vorhaben mit besonderem Interesse für die Daseinsvorsorge/ Bevölkerung, öffentliche Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Einzelprojekt mit hoher gesellschaftlicher Bedeutung, eine Bebauung zur Sicherung oder Schaffung einer gewichtigen Anzahl von Arbeitsplätzen u.a.</i>	keines	X	
2.3	Steuereinnahmen	<i>berücksichtigt werden kann die Bedeutung einer Bebauung (nicht Wohnraum), die geeignet ist die Steuereinnahmen der Kommune zu erhalten oder deutlich zu verbessern (nicht relevant: standortunabhängige Einnahmen wie Grund-/ Grunderwerbssteuer, Einnahmen durch Grundstücksverkauf, nötige oder bereits getätigte Investitionen)</i>	nicht relevant	X	
2.4	Besonderheiten des Standorts	<i>standortbezogene Umstände des Einzelfalls, z.B. Zusammenhänge mit vorhandenen Bauten (z.B. Erweiterung eines Standorts nur in örtlicher Nähe möglich) oder der Vorrang der Innenentwicklung im un- beplanten Innenbereich</i>	keine	X	
2.5	Alternativenprüfung	<i>Beschreibung möglicher Standortalternativen und Begründung, warum diese vorzugswürdig sind; auch Wald ist bei Alternativen einzubeziehen, da dieser nach Landesrecht den gleichen Schutzstatus wie Streuobstbestände besitzt (i.d.R. ist diese Prüfung Bestandteil der Abwägung zum B-Plan/ Umweltprüfung)</i>	Alternativstandorte gemäß OEK erneut untersucht *	X	
2.6	Angaben zu Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs (Minimierung der in Anspruch zu nehmenden Fläche)	<i>Beschreibung vorgesehener Maßnahmen zur Minimierung des Flächenverbrauchs, z.B. Mehrfamilienhäuser, Mehrgeschossbau, Quartiersgaragen, Einhaltung der Dichtewerte aus der Regionalplanung, Ausschöpfung der Innenentwicklung. Es ist zu begründen, warum diese Möglichkeiten der Bedarfsdeckung ausgeschöpft sind oder nicht genutzt werden können.</i>	aktuelles städtebauliches Konzept sieht MFH vor; Grundstückseigentümer wünschen EFH	X	
2.7	tatsächlicher Umfang der Inanspruchnahme	<i>auch ein geringes öffentliches Interesse kann ggf. realisierungsfähig sein, wenn nur eine relativ kleine Fläche umgewandelt werden soll; je geringer der tats. Eingriff, desto geringer die Anforderungen an das Interesse der Inanspruchnahme</i>	abhängig von Geltungsbereich und städtebaulichem Entwurf		X

2.8 Sonstiges	<i>besondere Aspekte des Einzelfalls</i>	fortgeschrittenes Ankaufverfahren, verkaufsbereite Eigentümer	X		
Gesamtbeurteilung Ermessensausübung des überwiegenden (öffentlichen) Interesses	<i>Argumente (ggf. ergänzt um weitere Aspekte) führen im Ergebnis zu einer Bewertung des öffentlichen Interesses an der Inanspruchnahme</i> <i>Keine Genehmigungsfähigkeit, wenn wesentliche Angaben fehlen. Die Ergebnisse der Ziffern 1 und 2 müssen miteinander in Abwägung gebracht werden. Soweit die Einstufung formal gleichrangig ist, bedarf es einer weitergehenden Differenzierung im Einzelfall. Soweit eine Genehmigung erteilt wird, ist als Rechtsfolge der Ausgleich zwingend. Der Umstand, dass ein Ausgleich erbracht wird, ist bei der Abwägung nicht einzubeziehen.</i>	öffentliches Interesse nicht explizit nachweisbar Dem beabsichtigten Eingriff in ein mehrfach geschütztes Biotop (zzgl. FFH-Wiesen, Kernfläche Biotopverbund) steht ein weit fortgeschrittenes Plan- und Bodenordnungsverfahren entgegen. Die Aktivierung alternativer Flächen bedingte in diesem Sinne die Einleitung neuer Verfahren. In Bezug auf das Rundschreiben vom 1.7.2024 mit den in dieser Checkliste fixierten Erläuterungen ist das Ergebnis der naturschutzfachlichen Überprüfung eindeutig.	X		

* Gebiet	Erläuterung	Eignung als Alternative			
		niedrig	mittel	hoch	sehr hoch
zu 2.5 Im Trompeter, 1 Rebstock/Lodenbergstraße, 2 Zwischen dem Weg, 3	bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen bieten mittels potentiell beidseitiger Bebauung/ Nutzung jeweils vorhandener Erschließungsstraßen und technischer Infrastruktur gleichwertige Wohnbaukapazitäten (ca. 2 ha); tlw. Gegenstand der FNP-Neuaufstellung		X X	X	