

**Gemeinde  
Lottstetten**



Gemeinde Lottstetten  
Rathausplatz 1  
79807 Lottstetten

Christian Burkhard  
t 07742 – 91494  
burkhard@burkhard-sandler.de

**Projekt: Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Stadelhof“  
Gemeinde Lottstetten, Ortsteil Nack**

**Bericht: Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Einschätzung**

Verfasser: Dipl. Ing. C. Burkhard, M. Eng. A. Binder

Auftraggeber: Gemeinde Lottstetten

Datum: 05.05.2022



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/ Abgrenzung des Vorhabens	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	8
2.1	Unterlagen	8
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	8
2.3	Vermeidungsmaßnahmen/ Grünordnerische Festsetzungen	10
2.4	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	13
3.	Zusammenfassung	15



### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	8
Tabelle 2:	Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	13

### **ANHANGVERZEICHNIS**

Anhang 1:	Pflanzenliste / Empfehlungen
Anhang 2:	Kurzbericht der Fledermauskartierung, Zeeb & Partner



## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass, Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Lottstetten plant im Ortsteil Nack die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes als Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im Rahmen eines beschleunigten B-Planverfahrens gemäß § 13a BauGB.

Laut BauGB entfällt damit die Pflicht zur Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines formellen Umweltberichtes. Auch eine Kompensationspflicht für Eingriffe ist nicht gegeben. Daher wird keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie des Artenschutzes bei der Abwägung berücksichtigt werden. Dazu wird ein Umweltfachbeitrag erstellt, in der alle relevanten Themen erarbeitet werden.

### **1.2 Lage/ Abgrenzung des Vorhabens**

Das B-Plangebiet „Stadelhof“ umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha und befindet sich im Nordosten des Ortsteils Nack in der Gemeinde Lottstetten. Das Vorhabengebiet schließt direkt an die südlich verlaufende „Dorfstraße“ sowie an die bestehende Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand an. Im Westen, Norden und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Aktuell besteht das Plangebiet aus einer gewerblich genutzten Brachfläche mit Lagerplätzen, Stellflächen für Fahrzeuge (Garagen), sowie zwei Gebäuden entlang der Dorfstraße.



Abbildung 1: Luftbild mit Umgriff des Vorhabengebietes (LUBW, maßstabslos)

Durch den B-Plan „Stadelhof“ wird eine Fläche von ca. 0,64 ha in Anspruch genommen, welche sich wie folgt zusammensetzt:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,57 ha
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen):</u>	ca. 0,07 ha
Summe:	ca. 0,64 ha

### 1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Umgestaltung des alten Geländes der Firma Albrecht im Gebiet „Stadelhof“ ist es, neuen Wohnraum zu schaffen. Hierzu hat das Freiburger Büro fsp.stadtplanung, Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB, einen Entwurf vorgelegt.



Abbildung 2: B-Plan, Stand 06.04.2022 (Büro FSP, maßstabslos)

Zur Realisierung müssen die vorhandenen Gebäude auf dem Areal abgerissen und die versiegelten Flächen entsiegelt werden. Zudem ist es erforderlich die Bäume, die entlang der Nordseite des Areals stehen, zu fällen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Laut Begründung des B-Planes „ist der Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung anzupassen“.

Die Festsetzungen des B-Planes werden im Folgenden kurz beschrieben:

Verkehrsanlagen/Erschließung:

Laut Begründung des B-Planes erfolgt die Erschließung des Wohngebietes über eine 5,5 m breite Wohnstraße, die im nördlichen Bereich eine Fahrbahnverschwenkung nach Westen aufweist und bis an den nördlichen Gebietsrand führt. Das Erschließungskonzept bietet da-



mit die Möglichkeit einer Erweiterung des Baugebiets nach Norden, sowie eine Einteilung in optimale Grundstücksgrößen.

Statt einer Wendefläche am Ende der Stichstraße bietet laut Begründung die seitlich angeordnete Stichstraße eine alternative Wendemöglichkeit durch Zurückstoßen. Weiterhin bietet diese Stichstraße die Möglichkeit zur Erschließung der Gebäude im nordöstlichen Plangebiet.

Zur Reduzierung der Erschließungsfläche werden laut B-Plan zwei Grundstücke über private Zufahrten an die Erschließungsstraße angebunden.

#### Ver- und Entsorgung:

Laut Begründung des B-Planes handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung eines vorhandenen Baugebietes, das mit dem Anschluss im Bereich der Dorfstraße bereits vollständig erschlossen ist. Aufgrund der Nachverdichtung und der kleinteiligen Parzellierung erfolgt zur Ver- und Entsorgung ein Ausbau der öffentlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes im Trennsystem.

#### Grünflächen:

Die zwischen den Häusern, den Nebenanlagen und der Straße verbleibenden Flächen sind im B-Plan als private Grünflächen vorgesehen.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

#### Bebauung und Nutzung:

Innerhalb des B-Planes „Stadelhof“ wird zur Bebauung und Nutzung in den definierten Baugrenzen folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung der Grundflächenzahl: GRZ: 0,4 (WA1-2); und max. Anzahl Vollgeschosse: WA1: II; WA2: III
- Bauweise: WA1-2: offene Bauweise. Die Errichtung von Reihenhäusern ist nicht zulässig
- Dachformen, Dachneigung: WA1-2: SD / WD und DN 20°-45°



Niederschlagswasser:

War zum aktuellen Stand (06.04.2022) nicht abschließend geklärt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

### 2.1 Unterlagen

Die Ermittlung und Bewertung einer ersten Bestandsituation der Schutzgüter innerhalb des Untersuchungsraumes erfolgt anhand von Luftbildern sowie zweier Ortsbegehungen im September 2017. Des Weiteren wurden folgende Unterlagen ausgewertet:

- Topographische Karte 1:25.000
- Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000
- Digitale Bodenkarte 1:50.000 (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
- Schutzgebiete (Daten- und Kartendienst der LUBW)
- Wasser (Daten- und Kartendienst der LUBW)

### 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.2.1 Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Boden, Tiere, Grundwasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung sowie Fläche

Die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Boden, Tiere, Grundwasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung sowie Fläche werden in nachfolgender Tabelle zusammenfassend beschrieben und bewertet.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung/ Charakteristik	Bedeutung
<b>Pflanzen/ Biotope</b>	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	<b>mittel</b>
	33.70 Trittpflanzenbestand	<b>sehr gering</b>
	35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	<b>mittel</b>
	42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	<b>mittel</b>
	44.21 Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung	<b>mittel</b>
	45.30 Einzelbäume	<b>sehr hoch</b>
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	<b>sehr gering</b>





Schutzgut	Beschreibung/ Charakteristik	Bedeutung
	60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	<b>sehr gering</b>
	60.22 Gepflasterte Straße oder Platz	<b>sehr gering</b>
	60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	<b>sehr gering</b>
	60.60 Garten	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß der geologischen Karte von Baden-Württemberg (Blatt: 8317/8417 Jestetten) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes aus würmzeitlichen Schottern der Niederterrasse.</li> <li>- Gemäß digitaler Bodenkarte: Siedlungsboden</li> <li>- Vorbelastung: Siedlung, ehemaliger Baustoffhandel, Gebäude, Garagen (anthropogene Nutzung/Überprägung und Versiegelung)</li> </ul>	<b>gering</b>
<b>Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fauna – Ein Kurzbericht der Firma Zeeb &amp; Partner (2017) sowie weitere Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2020 liegen zur Artengruppe Fledermäuse vor. Weitere Gutachten sind nicht bekannt.</li> <li>- Lebensraumausstattung/ Habitate: Gebäude, Gewerbeflächen, Hausgarten, Gehölze, Ruderalflur</li> <li>- Folgende Tierarten(-gruppen) wurden kartiert: Fledermäuse: Kleines (Zwischen-)Quartier der Zwergfledermaus hinter einem Werbeplakat an Gebäude 2b. Sowohl im Jahr 2017 als auch im Jahr 2020 konnte Kot unterhalb des Plakates gefunden werden. Fledermäuse wurden nicht angetroffen. Im Dachraum (Lager) des Gebäudes Nr. 2b wurde Kot der Langohrfledermaus gefunden. Es wird von einem Fraßplatz von einem Einzeltier oder sehr wenigen Tieren ausgegangen. Tiere konnten weder im Jahr 2017 noch im Jahr 2020 beobachtet werden. Im Jahr 2017 konnte auf einem Fensterbrett des Gebäudes Nr. 2 (Wohnhaus) ein einzelner Kotkrümel gefunden werden, vermutlich von einer größeren Fledermausart. Es wird von einem (Zwischen-)Quartier von einer unbekannt Anzahl von Fledermäusen im Firstbereich des Daches ausgegangen. Bei den Quartieren wird laut Gutachter Dirk Häckel von keinen Wochenstubenquartieren ausgegangen. Auch die Untersuchungen im Jahr 2020 zeigten keine Wochenstuben. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet bieten keine Unterschlupfmöglichkeiten. Vögel: Im Jahr 2020 konnten zwei Nester an den Gebäuden, vermutlich vom Hausrotschwanz festgestellt werden. Im Bereich der Gehölze konnten keine Nester festgestellt werden. Reptilien: Bei den Begehungen im Jahr 2017 und 2020</li> </ul>	<b>mittel-hoch</b>



<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung/ Charakteristik</b>	<b>Bedeutung</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>konnten keine Eidechsen festgestellt werden.</li> <li>- Vorbelastung: anthropogene Nutzung/ Überprägung</li> </ul>	
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Schutzgebiete innerhalb des Vorhabengebietes vorhanden</li> </ul>	
<b>Grundwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hydrogeolog. Einheit: Quartäre Becken- und Moränen-sedimente (Grundwassergeringleiter)</li> <li>- Ergiebigkeit des Grundwasserleiters: mäßig (Lockergestein)</li> <li>- Schutzfunktion der Deckschicht: mittel</li> <li>- Durchlässigkeit: gering (Grundwassergeringleiter)</li> <li>- Vorbelastung: Siedlung, ehemaliger Baustoffhandel, Gebäude, Garagen (anthropogene Nutzung/ Überprägung und Versiegelung)</li> </ul>	<b>gering-mittel</b>
<b>Klima/ Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimatope:</li> <li>- kein/kaum Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet; in den heißen Sommertagen Hitzeentwicklung durch großflächig versiegelte Flächen und wenig Grünflächen</li> <li>- Vorbelastung: Siedlung, ehemaliger Baustoffhandel, Gebäude, Garagen (anthropogene Nutzung/Überprägung, Versiegelung)</li> </ul>	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsbildeinheit:</li> <li>- Hausgarten Eigenart: mittel, Vielfalt: mittel, Naturnähe: mittel</li> <li>- Gewerbefläche mit Gehölzreihe (z.T. standortfremde Gehölze) Eigenart: gering, Vielfalt: gering, Naturnähe: gering</li> <li>- Vorbelastung: Versiegelte Flächen, Lagerplätze, Garagen</li> </ul>	<b>Hausgarten: mittel</b> <b>Gewerbefläche: gering</b>
<b>Mensch/ Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaum/keine Erholungsnutzung im Vorhabengebiet</li> <li>- Vorbelastung: Versiegelte Flächen, Lagerplätze, Garagen</li> </ul>	<b>gering</b>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- größtenteils versiegelte und bebaute Flächen</li> <li>- Vorbelastung: Überprägung, Bebauung, Versiegelung</li> </ul>	<b>gering</b>

### 2.3 Vermeidungsmaßnahmen/ Grünordnerische Festsetzungen

Durch folgende Vermeidungsmaßnahmen/ Grünordnerische Festsetzungen können die negativen Auswirkungen des B-Planes vermieden bzw. gemindert werden:



Festsetzungen:

- Boden-/ Grundwasserschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschichten, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen.

- Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Rodung der Bäume, Gehölze und Sträucher hat in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Die Beleuchtung muss durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.



Die Gebäude sind im Winterhalbjahr (1. November bis 28./29. Februar) abzureißen. Beim Abriss des Wohngebäudes (Öffnen des Daches) ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächige lose Material- und Steinschüttungen insbesondere sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

- Pflanzfestsetzungen

Zur Begrünung der Fläche wird eine Pflanzfestsetzung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum (s. Pflanzenliste, Anhang 1) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Arten gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzqualität ist der Pflanzenliste (Anhang 1) zu entnehmen.

- Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grünflächen sind standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste (Bodendecker, Sträucher, Laub- und Obstbäume) zu verwenden.

- CEF-Maßnahmen

Für die entfallenden Nester sowie (Zwischen-)Quartiere sind nachfolgende CEF-Maßnahmen im Voraus umzusetzen:

Aufhängen von 2 Vogelnistkästen: Fachgerechtes Anbringen von zwei Nistkästen für den Hausrotschwanz in der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens.

Aufhängen von 6 Fledermauskästen: Fachgerechtes anbringen von sechs Fledermausflachkästen in der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens.



1x pro Jahr sind die Kästen zu kontrollieren und regelmäßig zu säubern.

Hinweise:

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

## 2.4 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Ausweisung des B-Planes sind in nachfolgender Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 2: Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen
Pflanzen/ Biotope sehr geringe – sehr hohe Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entstehung einer Wohnsiedlung mit Privatgärten mit überwiegend standortgerechten Gehölzen</li> <li>- Entsiegelung der bestehenden Flächen durch die Anlage von Hausgärten</li> <li>- anlagebedingt: kurzzeitiger Verlust von sehr geringen bis sehr hochwertigen Biototypen (Einzelbäume).</li> <li>- keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen</li> </ul> <p>Durch die Umsetzung des B-Planes entstehen deutlich mehr Grünflächen als zuvor. Durch die Pflanzfestsetzungen werden zudem mehr Einzelbäume gepflanzt als gerodet. Zusätzlich entstehen Hausgärten mit ihren typischen Strukturen (Gehölzen)</p>
Boden gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Zuge des Bauvorhabens erfolgt eine teilweise Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen.</li> <li>- anlagebedingt: Gewinn von biotisch aktiven Bodenflächen → Aufwertung</li> <li>- keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen</li> </ul>
Tiere mittlere - hohe Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von drei (Zwischen-)Quartieren für Fledermäuse. Durch die CEF-Maßnahme kann der Wegfall dieser Quartiere kompensiert werden.</li> <li>- Verlust von zwei Nestern (vermutlich Hausrotschwanz). Durch die CEF-Maßnahme kann der Wegfall dieser Nester kompensiert werden.</li> <li>- Rodung der Gehölze nur in der brutfreien Zeit, daher keine Gefahr von Brutverlust</li> <li>- Da bei den Untersuchungen keine Eidechsen gefunden worden sind,</li> </ul>



Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen
	<p>ist von keinen Auswirkungen auf die Reptilien auszugehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entstehung neuer Lebensräume, in größerer Anzahl als zuvor: Hausgärten mit Gehölzen</li> <li>- Durch den Bau einzelner Häuser kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Dies kann zu einer vorübergehenden Störung der bestehenden bzw. sich neu ansiedelnden Tierwelt führen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Fauna ist jedoch in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten.</li> </ul>
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Schutzgebiete innerhalb oder angrenzend an das Vorhaben-gebietes vorhanden → keine Auswirkungen</li> </ul>
Grundwasser geringe - mittlere Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussagen zum Niederschlagswasser zum aktuellen Stand des B-Planes nicht möglich</li> <li>- Entsiegelung durch die Herstellung von Hausgärten → Erhöhung der Versickerungsflächen</li> <li>- keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen</li> </ul>
Klima/ Luft geringe Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entstehung von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen mit Durchlüftungsfunktion durch Hausgärten mit Gehölzen in größerer Anzahl als zuvor → Aufwertung</li> <li>- keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen</li> </ul>
Landschaftsbild geringe – mittlere Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entstehung von typischen geschlossenen Quartierbildern → Aufwertung</li> <li>- keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen</li> </ul>
Mensch/ Erholung geringe Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entstehung eines Wohngebietes mit Hausgärten</li> <li>- Wohnnutzung</li> <li>- vorübergehende baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubbelastung</li> </ul> <p>Durch die Umsetzung des B-Planes werden deutlich mehr Wohngebäude und Grünflächen entstehen, als dies bisher der Fall ist. Durch die „Umwandlung“ der Gewerbefläche in ein Wohngebiet mit Privatgärten erhöht sich die Erholungsnutzung → Aufwertung</p>
Fläche geringe Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Umsetzung des B-Planes werden mehr Flächen entsiegelt als versiegelt → Aufwertung</li> </ul>



### 3. Zusammenfassung

Da es sich bei diesem B-Plan, um die Innenentwicklung einer Wohnbebauung handelt (beschleunigtes Verfahren), ist laut § 13a BauGB kein Umweltbericht notwendig. Für den Abwägungsprozess werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Rahmen des vorliegenden Berichts dennoch dargestellt.

Durch den Bau von Verkehrsflächen und Gebäuden werden überwiegend geringe-mittlere Biotoptypen im B-Plangebiet überprägt. Im Rahmen des B-Planes werden zudem Flächen entsiegelt und als Grünflächen (Hausgarten) mit Gehölzen angelegt. Diese Bereiche bieten neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere und tragen zur Bildung von Frischluft und damit zur Durchlüftung der Siedlung bei.

Durch die Umsetzung des B-Planes fallen zwei bestehende Vogelnester und drei Fledermaus-(zwischen-)quartiere weg, welche jedoch durch das Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen als CEF-Maßnahmen kompensiert werden können.

Vor allem die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung profitieren durch die Umsetzung des B-Planes erheblich, da große Flächen entsiegelt und als Gartenland angelegt werden. Die Pflanzfestsetzungen wirken sich zusätzlich positiv auf das geplante Wohngebiet aus.

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG für die potentiell vorkommenden „besonders“ und „streng geschützten“ Tierarten, ist bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen und Einhaltung der Rodungs- und Abrisszeiten, durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Christian Burkhard  Dipl. Ing. (FH)

Mitglied in der Architektenkammer Baden-Württemberg  
Forschungsgesellschaft Landschaftsentw. Landschaftsbau (FLL)



# Anhang 1





## Pflanzenliste / Empfehlungen

### Laubbäume 1. Ordnung (über 20 m)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Rot-Buche	<i>Fagus silvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Holländische-Linde	<i>Tilia europaea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

### Nadelbäume 1. Ordnung (über 20 m)

Weiß-Tanne	<i>Abies alba</i>
Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>
Waldkiefer	<i>Pinus silvestris</i>
Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i>
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>

### Laubbäume 2. Ordnung (12/15-20 m)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Nussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitterpappel/ Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Schwedische-Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

### Nadelbäume 2. Ordnung (12/15-20 m)

Zirbelkiefer	<i>Pinus cembra</i>
Bergkiefer	<i>Pinus mugo ssp. uncinata</i>

### Laubbäume 3. Ordnung (5/7-12m)

Französischer-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Schneeball-Ahorn	<i>Acer opalus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>



Flaum-Eiche	Quercus pubescens
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Echte-Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Großsträucher Übergang zu Kleinbäumen (Laubgehölz 3-5/7 m)

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter-Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine-Hasel	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gemeine Stechpalme	Ilex aquifolium
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Mispel	Mespilus germanica
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gemeine Pimpernuss	Staphylea pinnata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Großsträucher Übergang zu Kleinbäumen (Nadelgehölz 3-5/7 m)

Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Bergkiefer	Pinus mugo

Normale Sträucher (Laubgehölz 1,5-3m)

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeiner Buchs	Buxus sempervirens
Gelber Blasenstrauch	Colutea arborescens
Besenginster	Cytisus scoparius
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Rotblatt-Rose	Rosa glauca
Essig-Rose	Rosa jundzillii
Zimt-Rose	Rosa majalis
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Griffel-Rose	Rosa stylosa
Apfel-Rose	Rosa villosa



Ohr-Weide	Salix aurita
Schwarz-Weide	Salix nigricans

Kleinsträucher (Laubgehölz 0,5-1,5m)

Strauch-Birke	Betula humilus
Strauchkornwicke	Coronilla emerus
Schwarzwerdender Geißklee	Cytisus nigricans
Echter Seidelbast	Daphne mezereum
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Felsen-Kreuzdorn	Rhamnus saxatillis
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Feld-Rose	Rosa arvensis
Lederblättrige-Rose	Rosa coriifolia
Essig-Rose	Rosa gallica
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Kriech-Weide	Salix repens
Rosmarin-Weide	Salix rosmarinifolia

Kleinsträucher (Nadelgehölz 0,5-1,5m)

Alpen-Wacholder	Juniperus sibirica
-----------------	--------------------

Zwergsträucher (Laubgehölz 0,1-0,5 m)

Zwerg-Birke	Betula nana
Besenheide	Calluna vulgaris
Schneeheide	Erica carnea
Graue Heide	Erica cinerea
Glocken Heide	Erica tetralix
Englischer Ginster	Genista anglica
Deutscher Ginster	Genista germanica
Behaarter Ginster	Genista pilosa
Färber Ginster	Genista tinctoria

Klettergehölze

Alpen Waldrebe	Clematis alpina
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gartengeißblatt	Lonicera caprifolium
Weinrebe	Vitis vinifera

Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Sukkulente:

Schwarzer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Fetthenne	Sedum album - Sorten
Felsen Fetthenne	Sedum rupestre
Kaukasus Fetthenne	Sedum spurium



Gräser:

Erd-Segge  
Schafschwingel  
Platthalm-Rispe  
schmalblättrige Wiesenrispe

Carex humilis  
Festuca ovina spec.  
Poa compressa  
Poa protensis angustifolia

Kräuter:

Schnittlauch  
Sandkraut

Allium schoenoprasum  
Arenaria serpyllifolia

Pflanzqualitäten

Private Flächen:

Laubbäume:

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang  
14-16cm

Obstbäume:

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang  
12-14cm

Pflegemaßnahmen:

Fertigstellungspflege:

1 Jahr, mähen, wässern, 1 Erziehungsschnitt  
bei Bäumen

Entwicklungspflege:

3 Jahre, mähen, 1 Erziehungsschnitt bei  
Bäumen



## Anhang 2



## Lottstetten-Nack – Bauvorhaben „Dorfstraße 2“; Kurzbericht der Fledermauskartierung

### Anlass

Der Antragssteller plant in Lottstetten, Ortsteil Nack die Ausweisung eines Baugebietes für Einfamilienhäuser. Hierzu sollen mehrere (Neben-)Gebäude und ein Wohnhaus des ehemaligen Baustoffhandels abgerissen werden. Durch die Umsetzung der Planungen, könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Daher wurde eine Kartierung der Gebäude hinsichtlich potentiell vorkommender Fledermäuse durchgeführt, um aufkommende Konflikte im Vorfeld zu erkennen.

Das Vorhabensgebiet mit den Flurstücken 1650/1, 1653/1 und 1653 befindet sich im Einmündungsbereich der Rüdlinger Straße – Dorfstraße (s. nachfolgende Abb. 1).



Abb. 1: Die Abrissgebäude der Dorfstraße 2 bzw. 2b des ehemaligen Baustoffhandels. (Quelle: LUBW; nicht maßstäblich)



### **Methodik:**

Die Gebäude wurden auf Fledermausbesatz und – quartierpotential überprüft. Hierzu wurden die Gebäude und die Außenbereiche der Gebäude untersucht. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit bei der Beauftragung wurde von einem Detektorbegang mit Ausflugsbeobachtung abgesehen. Das Gelände wurde mit der Besitzerin am 23.09.2017 begangen. Das Wohnhaus (Dorfstraße 2) war inklusive Dachgeschoß bewohnt. Die (Neben-)Gebäude des Baustoffhandels (Dorfstraße 2b) sind seit längerer Zeit unbenutzt.

### **Bestand/Ergebnisse:**

Zunächst wurde das Gebäude 2b (ehemaliger Baustoffhandel) untersucht. Hierbei wurde an der Außenfassade des Gebäudes hinter einem Werbeplakat ein Fledermausspaltenquartier gefunden. Fledermäuse waren nicht anwesend, jedoch wies der aufgefundene Kot unter dem Plakat auf ein (Zwischen-)Quartier der Zwergfledermaus mit wenigen Tieren hin (s. nachfolgende Abbildung 2)



Abb. 2: Abrissgebäude der Dorfstraße 2b des ehemaligen Baustoffhandels. Zwergfledermausquartier hinter der der gelben Werbetafel (Spaltenquartier zwischen Tafel und Holzverschalung)

Beim Begang des Dachraumes (Lager) der Dorfstraße 2b wurde Kot der Langohrfledermaus gefunden. Die Menge des Kotes war recht gering, aber unterschiedlichen Alters. Zudem waren einige Schmetterlingsflügel hier vorhanden. Daher wird von einer langjährigen aber geringen Nutzung als Fraßplatz von einem Einzeltier oder sehr wenigen Tieren ausgegangen. Ein Hornissennest befand sich an der Ostseite des Dachraumes.

Bei der Untersuchung des Gebäudes der Dorfstraße 2 (Wohnhaus) wurde Fledermauskot auf dem Fensterbrett eines Giebelfensters (Südwestseite) gefunden (s. nachfolgende Abbildung 3). Der einzelne Kotkrümel konnte aufgrund des Zustandes nicht näher bestimmt werden, stammt aber



wahrscheinlich von einer größeren Fledermausart. Es wird ein (Zwischen-)Quartier von einer unbekanntenen Anzahl von Fledermäusen im Firstbereich des Daches ausgegangen.



Abb. 2: Abrissgebäude der Dorfstraße 2 - Wohnhaus. Kot auf dem Fensterbrett unter dem Giebel (Südwestseite)

Alle weiteren Gebäude weisen kaum Quartierpotential für Fledermäuse auf. Auch die angrenzenden Gehölzbestandteile bieten keine Unterschlupfmöglichkeiten.

### **Fazit:**

Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit ließen sich nur eingeschränkte Untersuchungen durchführen. Dennoch wurden drei verschiedene Quartiere an den Gebäuden gefunden; Fledermäuse waren zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zugegen. Bei dem Langohrvorkommen im Dachbereich wird ein Fraßplatz/Zwischenquartier eines Einzeltieres vermutet. Auch bei den anderen beiden Quartiertypen wird nicht von einer Fledermauswochenstube ausgegangen; diese lässt sich hier aber auch nicht ohne weiterführende Untersuchungen völlig ausschließen.

Um keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszulösen wird empfohlen die Gebäude im Winterhalbjahr (November bis März) abzureißen. Beim Abriss des Wohngebäudes sollte eine Ökologische Baubegleitung beim Öffnen des Daches zugegen sein. Da offensichtlich beide Gebäude zudem als Lebensstätte für verschiedene Fledermausarten dienen ist als CEF-Maßnahme das Errichten von Fledermausquartieren in der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens vorzusehen.

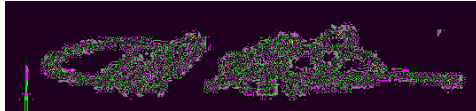
Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.





Aufgestellt: Ulm, 29.11.2017

Zeeb & Partner Natur.Raum.Mensch  
Freiraum- und Landschaftsplaner mbB  
Hörvelsinger Weg 6  
89081 Ulm  
Telefon: 0731-14413100



Dirk Häckel