LEVKAS GmbH

BEBAUUNGSPLAN BOTTWARWIESEN OBERSTENFELD

Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung

Mannheim, den 15. Mai 2025

Aktenzeichen: 21049-4

Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	**Gemeinde Oberstenfeld**	
Auftragnehmer:	**Baader Konzept GmbH** www.baaderkonzept.de	N7, 5-6 68161 Mannheim
Projektleitung:	Philipp Kurth, M. Sc. Biodiversität und Naturschutz	
Projektbearbeitung:	Jan Distel, M. Sc. Landschaftsökologie	
Datum:	Mannheim, den 25. Mai 2025	

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 4

2 Durchgeführte Vorarbeiten 5

2.1 Faunistische Erfassungen 5

2.1.1 Untersuchungsumfang und Methoden 5

2.1.2 Ergebnisse 6

2.2 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung / voraussichtliche Konflikte 7

3 Zu erstellende Fachgutachten und Pläne 9

3.1 Umweltbericht zum Bebauungsplan 9

3.2 Grünordnungsplan 9

3.3 Fachbeitrag zum Artenschutz 9

4 Maßnahmenkonzept zum Umgang mit der Mauereidechse 10

4.1 Maßnahmenkonzept Mauereidechse 10

4.2 Ersatzlebensräume 13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ehemaliges Werzalitgelände (gelb) und eine potenzielle Erweiterungs- bzw. Ausgleichsfläche (grün) in Oberstenfeld. 6

Abbildung 2: Maßnahmenkonzept Mauereidechse 10

Abbildung 3: Zeitlicher Ablauf der Schritte des Maßnahmenkonzepts. 11

Abbildung 4: Lage der derzeit geplanten Bauabschnitte und eines möglichen Ersatzhabitates (lila) 12

Abbildung 5: Habitatelemente nach Meyer et al. (2011) (oben Standardelement, unten Böschungselement) 14

Abbildung 6: Habitatelement im Siedlungsbereich nach Meyer et al. (2011). 15

1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Oberstenfeld im Landkreis Ludwigsburg befindet sich der ehemalige Produktionsstandort für Holzwerkstoffe der Werzalit GmbH. Das ca. 12 ha große Areal besteht aus verschiedenen Produktions- und Gewerbehallen, Lager- und Freiflächen sowie Bürogebäuden. Das Gelände wird mittig von der Bottwar durchflossen. Im Jahr 2019 musste das Unternehmen Werzalit Insolvenz anmelden und im Zuge dessen den Standort in Oberstenfeld verkaufen. Die Fläche wurde von der Levkas GmbH aufgekauft und die Gewerbe- und Produktionshallen sowie Lagerplätze werden seitdem temporär an unterschiedliche Unternehmen vermietet. Die Levkas GmbH plant auf dem Industrieareal zukünftig neue Flächen für Wohnungen und Gewerbe zu entwickeln. Um die zukünftigen Planungen auf dem Gelände zu realisieren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Oberstenfeld erforderlich. Im Zuge des B-Plan-Verfahrens soll eine frühe Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen. Im vorliegenden Dokument werden die bereits durchgeführten Vorarbeiten in naturschutzfachlicher bzw. naturschutzrechtlicher Hinsicht zusammenfassend dargestellt und das weitere, geplante Vorgehen sowie die zu erstellenden Unterlagen dargestellt.

2 Durchgeführte Vorarbeiten

Bislang wurden durch die Baader Konzept GmbH folgende Vorarbeiten für naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Fragestellungen durchgeführt:

- Habitatpotenzialanalyse sowie Ermittlung der durchzuführenden faunistischen Untersuchungen (2021),
- Faunistische Kartierungen der Artengruppen Vögel (ausschließlich Brutgeschehen), Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Fische nach den anerkannten Methodenstandards (2021),
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme sowie Planung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Zuge der Umnutzung der Sheddachhalle und Errichtung des Mobility Hubs.

2.1 Faunistische Erfassungen

2.1.1 Untersuchungsumfang und Methoden

Die faunistischen Erfassungen umfassten das ehemalige Industriegelände mit Hallen, Lagerplätzen und Bürogebäuden. Die Bottwar durchfließt das Gelände und wird von Grünstreifen mit alten Pappeln begleitet. Zudem wurde eine potenzielle Erweiterungsfläche bzw. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen untersucht. Diese ist landwirtschaftlich geprägt, wird im Westen von der Bottwar und im Osten von der Kreuzstraße begrenzt. Ein kleiner Bachlauf durchzieht diese Fläche (siehe Abbildung 1).

Brutvögel wurden mit vier Begehungen zwischen April und Juni 2021 durch Sicht- und Hörbeobachtung erfasst, der Fokus lag dabei auf wertgebende Arten. Fledermäuse wurden mittels sechs Detektorbegehungen von Mai bis August 2021 untersucht. Es kamen Ultraschalldetektoren zum Einsatz (Echo Meter Touch 2 Pro), die Fledermausrufe aufnehmen können. Die so registrierten Rufe wurden mit der Software Kaleidoscope ausgewertet und soweit möglich auf Artniveau bestimmt. Ergänzend erfolgten Schwärmkontrolle an den Gebäuden zur Ermittlung potenzieller Quartiere. Reptilien wurden in sechs Begehungen mittels Sichtbeobachtung zwischen April und September 2021 erfasst. Amphibien wurden in fünf Begehungen zwischen April und Juli 2021 erfasst, dabei wurden die Bottwar sowie weitere Gräben, Pfützen und ein Sammelbecken auf adulte Tiere, Laich und Larven untersucht. Zur Erfassung der Fischfauna erfolgte im September 2021 in der Bottwar auf zwei 100 m langen Probestrecken eine Elektrobefischung.



Abbildung 1: Ehemaliges Werzalitgelände (gelb) und eine potenzielle Erweiterungs- bzw. Ausgleichsfläche (grün) in Oberstenfeld.

2.1.2 Ergebnisse

Insgesamt wurden 21 Vogelarten nachgewiesen, davon 17 als Brutvögel oder mit Brutverdacht. Vier Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat. Besonders erwähnenswert sind der nach § 7 BNatSchG streng geschützte Turmfalke sowie zwei Arten der Roten Liste (Fitis, Star). Mehlschwalbennester wurden an Gebäuden gefunden, jedoch ohne aktuelle Brut. Alle festgestellten Arten sind häufig und landesweit verbreitet.

Bei den Fledermäusen wurden Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus sowie Vertreter der Gattung *Plecotus* und des Ruftyps Nyctaloid nachgewiesne, wobei die Zwergfledermaus die Nachweise bei weitem dominierte. Alle Arten sind nach FFH-Richtlinie Anhang IV und BNatSchG streng geschützt. Die Bottwar und die Hallen fungieren als Leitstrukturen und Jagdhabitate. Hinweise auf Wochenstubenquartiere wurden nicht gefunden, eine temporäre Nutzung von Gebäuden als Quartier kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Unter den Reptilien wurde die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen. Sie ist im gesamten untersuchten Gebiet häufig vertreten. Nachgewiesen wurden alle Altersklassen, was die Nutzung als Fortpflanzungsstätte belegt. Die Blindschleiche wurde vereinzelt gefunden, ist jedoch planungsrechtlich nicht relevant.

Es wurden keine Amphibienarten nachgewiesen. Weder adulte Tiere noch Laich oder Larven wurden in Bottwar, Gräben oder temporären Gewässern gefunden.

In der Bottwar wurden alle Leitarten der Referenzfischzönose (Bachforelle, Groppe, Schmerle) sowie Döbel, Elritze, der invasive Blaubandbärbling und Signalkrebs festgestellt. Die Groppe (FFH-Anhang II) kommt nur in kleinen Beständen vor, Reproduktionsnachweise fehlen. Für Bachforelle und Schmerle wurden gute Bestände mit Reproduktion dokumentiert, der Gewässerabschnitt weist jedoch strukturelle Defizite auf.

Als Beibeobachtung (Zufallsfund) wurden Überreste von Hirschkäfern gefunden, geeignete Habitate für eine Reproduktion existieren jedoch nicht im Gebiet. Es handelt sich vermutlich um Fraßreste von Vögeln.

2.2 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung / voraussichtliche Konflikte

Aus der durchgeführten Habitatpotenzialanalyse und den faunistischen Erfassungen lassen sich in Verbindung mit der geplanten Bebauung gemäß Rahmenplan Konfliktpotenziale ermitteln. Diese gestalten sich derzeit wie folgt:

Vögel

Vorhabenbedingt geht der Brutplatz eines Turmfalken verloren. Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sollte für die Art im räumlichen Zusammenhang ein Nistkasten an geeigneter Stelle aufgehängt werden. Zudem gehen vorhabenbedingt Nahrungs- und Brutlebensräume einiger Arten verloren. Gleichzeitig soll das Gebiet durch die Neugestaltung der Bottwar bzw. ihres Umfeldes ökologisch aufgewertet werden. Kompensationsmaßnahmen, z. B. in Form von Gehölzpflanzungen innerhalb des B-Plan-Gebietes sowie das Aufhängen von Nistkästen im räumlichen Zusammenhang sind möglich. Durch die Kombination dieser Maßnahmen mit der Wahl eines geeigneten Zeitpunkts zur Rodung von Gehölzen und Abrissarbeiten ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

Fledermäuse

Die Übersichtsbegehung und die frühmorgendlichen Schwärmkontrolle konnten keine Hinweise auf die Nutzung der Gebäude als Wochenstubenquartiere liefern. Die Bottwar mit den alten Pappelbeständen scheint jedoch eine relevante Jagdstruktur für Zwergfledermäuse und große Abendsegler zu sein. Das Gebiet soll durch die Neugestaltung der Bottwar bzw. ihres Umfeldes ökologisch aufgewertet werden. Die Bottwar bleibt als Leitlinie und Jagdhabitat somit voraussichtlich erhalten. Bei Einsatz einer ökologischen Bauüberwachung, ggf. Anbringen von

geeigneten künstlichen Fortpflanzungsstätten können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände voraussichtlich vermieden werden.

Reptilien

Vorhabenbedingt gehen Lebensräume der Mauereidechse verloren. Auch Tötungen von Tieren bei den Bauarbeiten können nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Die Mauereidechsen müssen noch vor der Eiablage aus Baubereichen abgefangen und vergrämt werden. Gleichzeitig werden andere Bereiche aufgewertet und Ersatzhabitate für die Art geschaffen. Auch in der Grünordnungsplanung werden Maßnahmen zur Habitataufwertung für die Mauereidechse geplant. Bei Beachtung und Umsetzung der skizzierten Maßnahmen können auch für Reptilien artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Gegebenenfalls ist jedoch im Rahmen des Verfahrens ein Ausnahmeantrag von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen beim Regierungspräsidium zu stellen.

Fische

Artenschutzrechtlich relevante Fischarten konnten in der Bottwar nicht nachgewiesen werden. Es kommt in kleinen Beständen die nach FFH-Anhang II geschützte Groppe vor, Reproduktionsnachweise konnten im Untersuchungsgebiet jedoch nicht erbracht werden. Für die Leitart Bachforelle konnten Hinweise auf eine regelmäßige Fortpflanzung dokumentiert werden. Bei der Neugestaltung des Gewässers oder seines Umfeldes sind aus fischereifachlicher Sicht vorrangig die Habitatansprüche von Groppe und Bachforelle zu berücksichtigen, um den Abschnitt in einen guten ökologischen Zustand zu überführen.

3 Zu erstellende Fachgutachten und Pläne

3.1 Umweltbericht zum Bebauungsplan

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist ein integraler Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans. Ziel des Umweltberichts ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen transparent darzustellen und zu bewerten. Dazu wird zunächst der aktuelle Zustand der Umwelt im Plangebiet und dessen Umfeld umfassend beschrieben. Anschließend werden die möglichen Veränderungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans prognostiziert und bewertet. Der Bericht enthält zudem Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, stellt denkbare Planungsalternativen dar und erläutert die geplanten Überwachungsmaßnahmen. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung fasst die wesentlichen Ergebnisse zusammen. Der Umweltbericht bildet somit die Grundlage für die Abwägung der Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und dient der Information von Öffentlichkeit und Behörden.

3.2 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan dient als fachliche Grundlage für die Gestaltung und Entwicklung von Freiflächen. Er konkretisiert die im Umweltbericht benannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und überführt diese in konkrete Vorgaben für die spätere Umsetzung. Im Grünordnungsplan werden insbesondere Festsetzungen zur Begrünung, zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, zur Anlage von Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie zur Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen getroffen. Darüber hinaus enthält er Aussagen zu Maßnahmen des Bodenschutzes, des Artenschutzes und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets.

3.3 Fachbeitrag zum Artenschutz

Der Fachbeitrag zum Artenschutz ist ein eigenständiges Gutachten, das die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz prüft und dokumentiert. Ziel des Fachbeitrags ist es, zu ermitteln, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Dazu werden im Plangebiet und dessen Umfeld relevante Arten und deren Lebensstätten erfasst und bewertet. Der Fachbeitrag stellt dar, welche artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, und entwickelt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen. Zudem werden Hinweise zur zeitlichen und technischen Umsetzung der Maßnahmen gegeben. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wurden bereits die Verbotstatbestände eingeschätzt und erste Maßnahmen zur Vermeidung entworfen (siehe Kapitel 2 und 4). Diese sind im weiteren Verfahren zu detaillieren.

4 Maßnahmenkonzept zum Umgang mit der Mauereidechse

Aus naturschutzrechtlicher – hier insbesondere artenschutzrechtlicher – Sicht sind insbesondere für die Mauereidechse Konflikte zu erwarten, die einer besonderen planerischen Aufmerksamkeit bedürfen (vgl. Kapitel 2.2). Für die Mauereidechse wurden deshalb bereits Maßnahmenkonzepte entworfen der unteren Naturschutzbehörde vorgestellt. Bei allen anderen Artengruppen ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen einfach plan- und umsetzbar sind und kein erhöhter planerischer Aufwand oder Abstimmungsaufwand entsteht.

4.1 Maßnahmenkonzept Mauereidechse

Das Maßnahmenkonzept für die Mauereidechse wird in nachfolgender Abbildung skizziert.

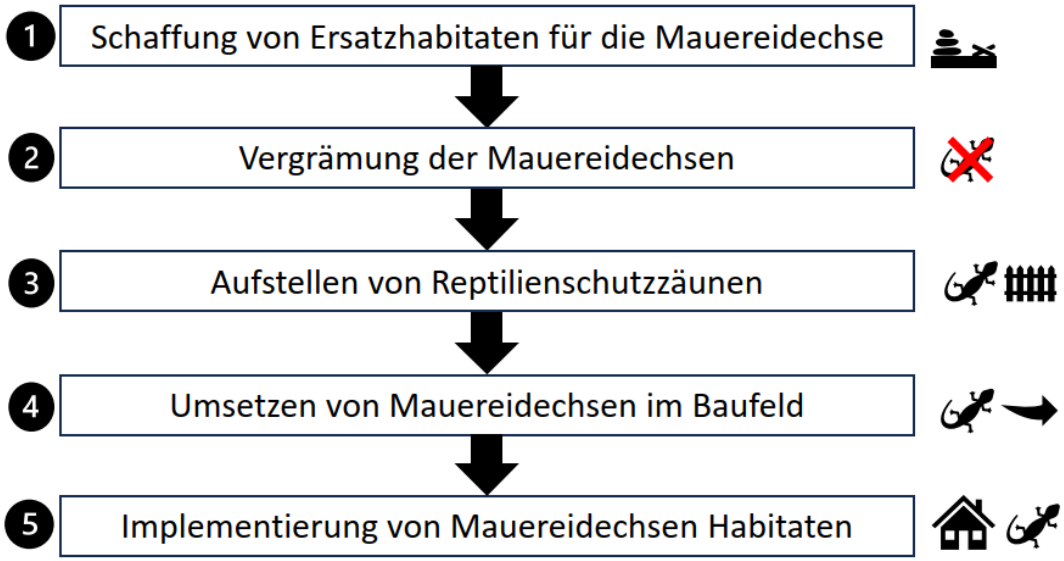


Abbildung 2: Maßnahmenkonzept Mauereidechse

Die Entwicklung des Plangebietes ist in verschiedenen Bauabschnitten vorgesehen. Die oben gezeigten und im Folgenden beschrieben Schritte werden zunächst für den ersten Bauabschnitt durchgeführt und danach sukzessive auf die nachfolgenden Bauabschnitte übertragen.

Schritt 1: Zunächst werden geeignete Ersatzhabitate für Mauereidechsen auf einer gebietsexternen Fläche geschaffen. Eine mögliche Fläche ist in Abbildung 4 markiert. Zudem werden in Bauabschnitten, die erst später bebaut und entwickelt werden, temporäre Ersatzhabitate für Mauereidechsen geschaffen. Diese können aus Totholzhaufen, Schotterhaufen oder Sandlinsen bestehen.

Schritt 2: Dann werden aus dem ersten Bauabschnitt Mauereidechsen vergrämt. Dazu werden dort die Bauflächen von allen Versteckmöglichkeiten wie Steinen, Holz, Vegetation etc. befreit, sodass die Flächen unattraktiv gestaltet und als Habitat von Mauereidechsen nicht mehr von

diesen genutzt werden. Ziel ist das Abwandern der Reptilien aus dem Baufeld in angrenzende, aufgewertete Habitate. Die Vergrämung ist außerhalb der Überwinterungs- und Fortpflanzungszeiten von März bis April oder August bis Anfang Oktober durchzuführen.

Schritt 3: Nach dem Vergrämen wird ein Reptilienschutzzaun errichtet, um einer Rückwanderung von Reptilien in die Bauflächen vorzubeugen. Dieser sollte mindestens 10 cm in den Boden eingegraben werden und mindestens 50 cm über der Bodenoberfläche hinausragen. Das Material des Zauns sollte glatt sein.

Schritt 4: Zur Vermeidung der Tötung von Mauereidechsen werden nach der Vergrämung im Baufeld verbliebene Mauereidechsen abgesammelt und umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Durchgängen per Eidechsenangel, Kescher oder Handfang. Die Tiere werden dann in unbeeinträchtigte und zuvor aufgewertete Bereiche (siehe Schritt 1) verbracht. Ein Umsetzen sollte vor der Eiablage von März bis April stattfinden.

Schritt 5: In dem Mauereidechsen-freien Bauabschnitt kann mit der Bebauung begonnen werden. Gleichzeitig werden in diesem Bauabschnitt die Grün- und Freiflächen so gestaltet, dass sie wieder als Lebensräume der Mauereidechse dienen können.

Wenn mit der Bebauung des nächsten Bauabschnittes begonnen wird, wird der Zyklus wiederholt. Mauereidechsen können dann sowohl in die gebietsexterne Ausgleichsfläche als auch die innerhalb des ersten Bauabschnittes neu geschaffenen Lebensräume vergrämt und umgesetzt werden.

In der nachfolgenden Abbildung wird die zeitliche Umsetzung der verschiedenen Schritte dargestellt.

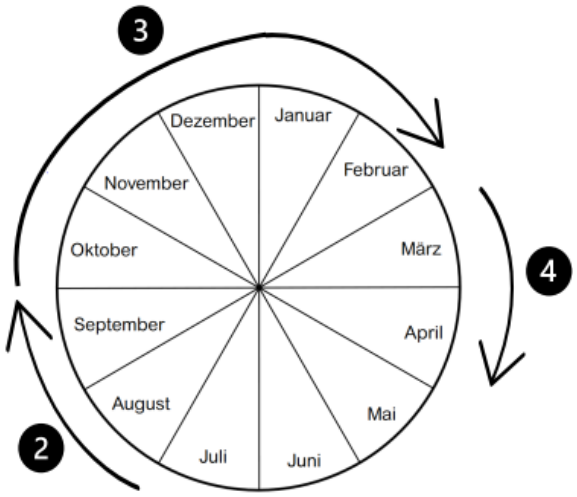


Abbildung 3: Zeitlicher Ablauf der Schritte des Maßnahmenkonzepts.

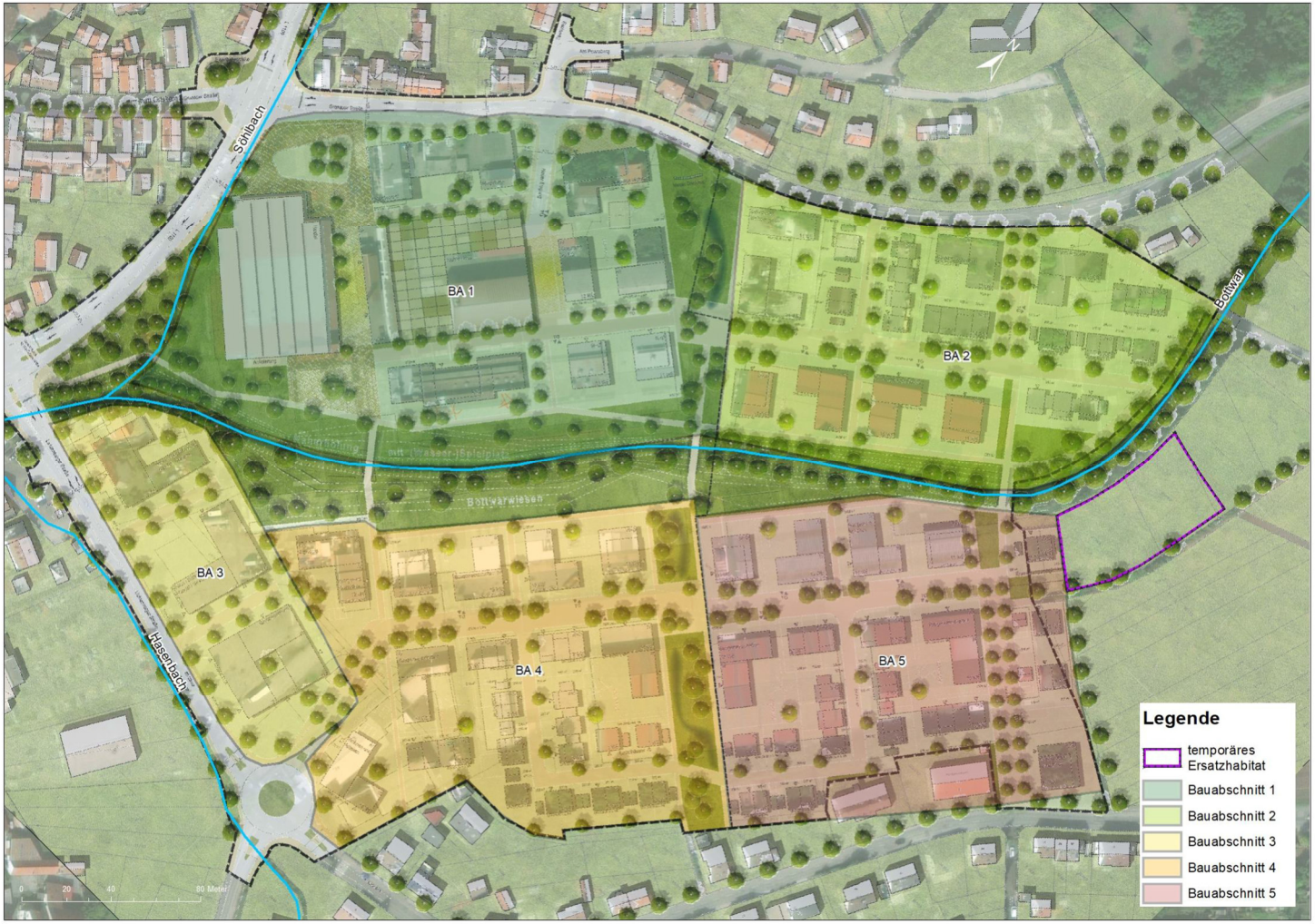


Abbildung 4: Lage der derzeit geplanten Bauabschnitte und eines möglichen Ersatzhabitates (lila)

4.2 Ersatzlebensräume

Innerhalb der Bauabschnitte sind vor der Neubebauung nur temporäre Habitatelemente und Aufwertungen für die Mauereidechse vorzusehen, da diese bei der Bebauung wieder entfernt werden. Solche temporären Habitatelemente können aus tholzhaufen, Schotterhaufen oder Sandlinsen bestehen.

Als gebietsexternes Ersatzhabitat ist nach derzeitigem Stand eine Ackerfläche mit einer gesamthaften Größe von etwa 3.000 m² angrenzend an Bauabschnitt 5 im Nordosten des Baufeldes vorgesehen. Die Fläche muss vor der Vergrämung bzw. dem Umsetzen von Mauereidechsen (Schritte 2 und 4) ökologisch funktionsfähig sein, das heißt es müssen genügend Habitatelemente sowie ausreichend Nahrung zur Verfügung stehen. Um dies zu gewährleisten, soll auf der Ausgleichsfläche extensives Grünland mit Habitatelementen angelegt werden. Das Grünland ist durch flächenhafte Ansaat mit Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 11 „Südwestdeutsches Bergland“ herzustellen. Als Habitatelemente soll eine Kombination aus Totholzhaufen, Sandlinsen und Steinriegeln angelegt werden. Die Totholzhaufen werden von der Mauereidechse als Versteck und Schattenplatz genutzt, die Sandlinsen dienen der Mauereidechse als Fortpflanzungsstätte und zur Eiablage, die Steinriegel und deren Spalten werden als Überwinterungshabitat genutzt. Die Totholzhaufen können aus Gehölzrückschnitt o.ä. gebildet werden und sollten ca. 2x2 m Grundfläche sowie eine Höhe von ca. 50 cm aufweisen. Steinriegel sind ca. 10 m² groß und bestehen aus einer länglichen Aufschüttung von Schotter/Gestein, die ca. 1 m tief in die Erde eingelassen wird. Der Schotter sollte eine Kantenlänge von 10-30 cm haben, um ein ausreichendes Spaltenangebot zu gewährleisten. Die Ausrichtung des Riegels muss mit der breiten Seite nach Südwest bis Südost sein. An der nördlichen Seite der Steinschüttung wird der Aushub des Steinriegels angeböscht, darauf werden niedrigwüchsige Sträuchergruppen, wie zum Beispiel Hundsrose, Schwarzdorn oder Weißdorn angepflanzt, damit auch Schattenplätze geschaffen werden. An der gegenüberliegenden südlichen Seite der Schotteraufschüttungen wird die Sandlinse angelegt, damit auch Eiablageplätze vorhanden sind. Der Sand wird 50-70 cm tief in den Boden eingelassen.

Im Zuge der Entwicklung der Bauabschnitte werden die Grün- und Freiflächen so gestaltet, dass diese ebenfalls als Lebensräume für Mauereidechsen geeignet sind. Dazu sollen neben Ansaaten von artenreichen Säumen und Grünflächen auch geeignete Habitatelemente vorgesehen werden. Neben den oben genannten Steinriegeln sind hier auch andere Formen von Habitatelementen möglich.

In der nachfolgenden Abbildung werden mögliche Habitatelemente gezeigt.

Durch das skizzierte Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Mauereidechsen voraussichtlich vollständig vermieden werden.

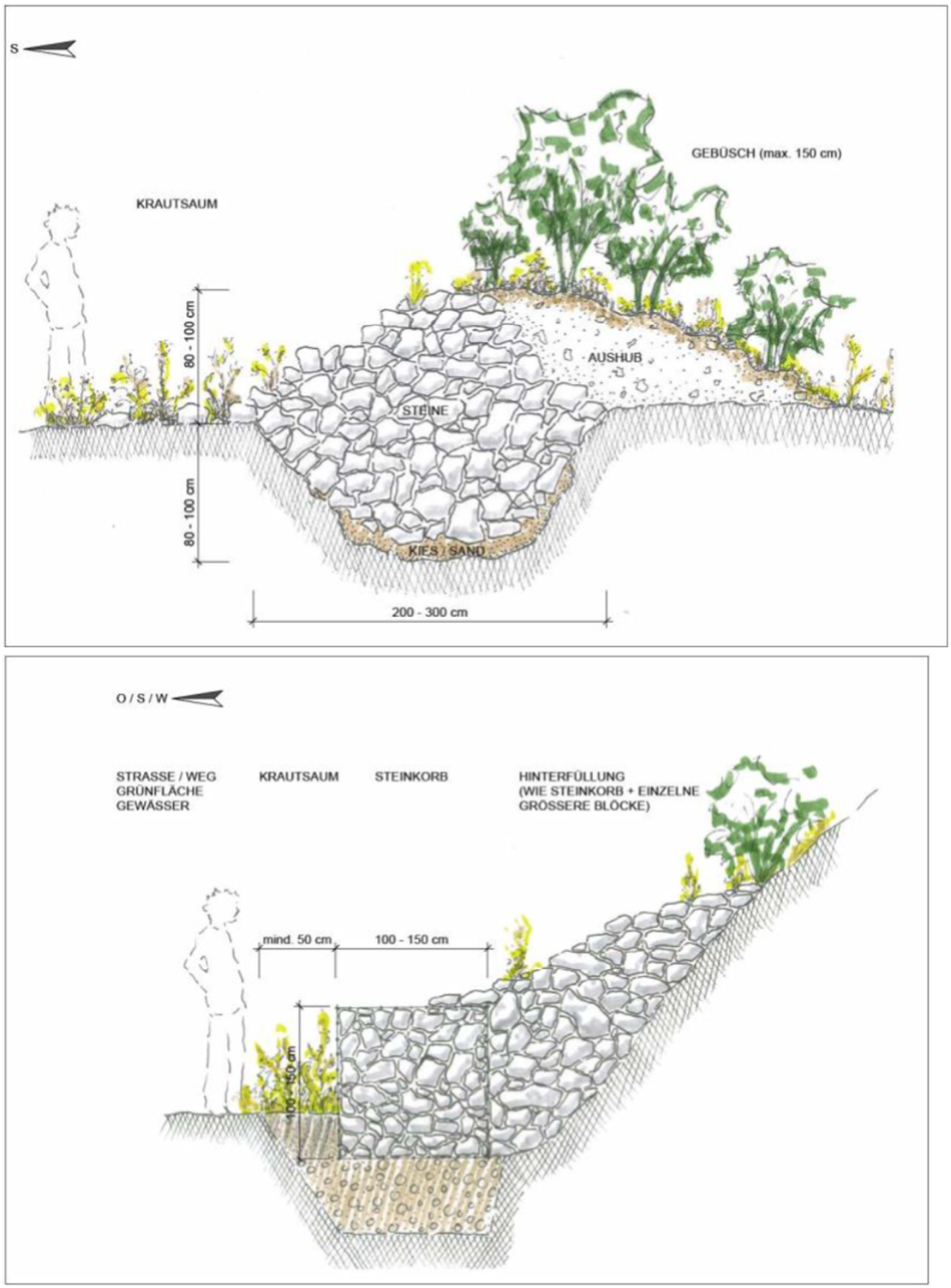


Abbildung 5: Habitatelemente nach Meyer et al. (2011) (oben Standardelement, unten Böschungselement)

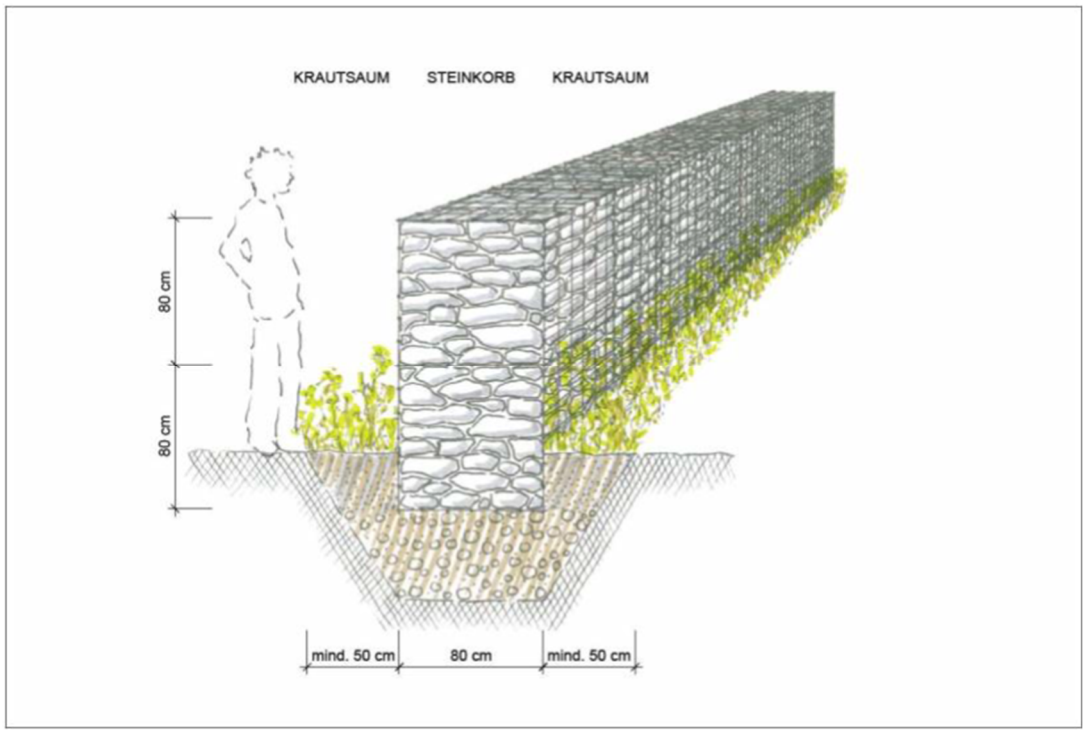


Abbildung 6: Habitatelement im Siedlungsbereich nach Meyer et al. (2011).