

Landkreis Ravensburg

Gemeinde Unterwaldhausen

Bebauungsplan „Unteresch“
Teil 1

**Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung der Nutzungsart
nach § 33a NatSchG BW (Streuobstumwandlung)**



Stand
15.04.2026

Teil 1b:

**Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung der Nutzungsart
nach § 33a NatSchG BW**

Auftraggeber: Gemeinde Unterwaldhausen
Hauptstraße 5
88379 Unterwaldhausen

Projektbearbeitung: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung | Klima-
und Baumhainkonzepte
Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

Projektbearbeitung:
Dominik Birkenmaier | Teamleitung Umweltplanung
Lea Heinze | M.Sc. Umweltwissenschaften

Projekt-Nummer: 5870

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Im Zusammenhang des Bebauungsplanes „Unteresch“ dienen weitere Dokumente als Ergänzung:

Teil	Dokument	Von
1	Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung der Nutzungsart nach §33a NatSchG BW (Streuobst)	Planstatt Senner 2026
2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Ramos 2025
3	Anpassung und Ergänzung des Fachbeitrages (Ersatzmaßnahmen und Darstellung der Betroffenheit von Arten)	Ramos 2026
4	Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Unteresch“	In Bearbeitung

Inhaltsverzeichnis

1	Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes gem. § 33a NatSchG.....	5
2	Rechtliche Grundlagen.....	10
3	Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Streuobstbestandes	10
4	Beschreibung des Eingriffs und mögliche Alternativenprüfung	14
5	Abwägung des Interesses an der Umwandlung mit dem öffentlichen Interesse an einer Erhaltung des Streuobstbestandes	19
6	Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der „Time-lag“ Effekte	21
7	Zusammenfassung und Fazit.....	30
8	Quellen und Literatur	31
9	Anhang	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Schema 06.07.2023	Abbildung 2: Bebauungsskizze 27.03.2024	6
Abbildung 3: Bebauungskonzept Variante 3.1 – vom Straßenbauamt akzeptiert (Kasten 25.03.2025)		6
Abbildung 4: Konzentration der Bebauung auf den grünen Bereich und Prüffläche für eine Bebauung im gelben Bereich (Vorschlag Verbände 16.10.2025)		7
Abb. 5: Vorschlag Verbände 1(6.10.2025)	Abb. 6: Vorschlag Gem. Unterwaldh. (12.11.2025)	8
Abbildung 7: Übersichtskarte mit Geltungsbereich.		9
Abbildung 8: Übersicht Streuobstbestand August 2024.		12
Abbildung 9: Streuobstabfrage für Unterwaldhausen, Geltungsbereich (rot), weitere Streuobstflächen Unterwaldhausens (orange) (Quelle: LUBW)		12
Abbildung 10: Lage des Geltungsbereichs und der Ausgleichsflächen im landesweiten Biotopverbund (Quelle: LUBW).		13
Abbildung 11: Bebauungskonzept mit Erhalt der Streuobstwiese im südlichen Bereich (Kasten 03.02.2026)		15
Abbildung 12: Auszug aus Flächennutzungsplan (Geoportal Raumordnung BW).....		16
Abbildung 13: Gestaltung der Ausgleichsfläche - Neuanlage/Erweiterung Streuobstwiese...25		
Abbildung 14: Beispiel eines stehenden Totholzturms.....		26
Abbildung 15: Beispielfotos von fachgerechten Baumschnitten (MLR 2015)		27
Abbildung 16: Gestaltung der verbliebenden Streuobstwiese.		29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kategorisierung des Eingriffs und des Ausgleichs für Streuobstbäume (Quelle: Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG und Hinweispapier zur Antragsstellung vom Landkreis Ravensburg).....	11
Tabelle 2: Alternativenprüfungen	17
Tabelle 3: Bestimmung des Ausgleichsfaktors der jeweiligen Bäume, die gefällt werden müssen.....	21
Anhang 2.1: Tabelle 4: Übersicht - Aktivitäten der Verwaltung zum Flächenankauf 2022/2023 mit Verortung der Flächen.....	34

1 Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes gem. § 33a NatSchG

Die Gemeinde Unterwaldhausen plant zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unteresch“ als allgemeines Wohngebiet. Am 16.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, das Flurstück 329/3 mit einem Wohngebiet zu überplanen. Da es sich bei der Fläche um einen nach § 33a NatSchG BW geschützten und grundsätzlich zu erhaltenden Streuobstbestand handelt, wurde bereits frühzeitig das Gespräch mit dem Landratsamt und den Umweltverbänden gesucht und eine Relevanzbegehung durchgeführt, um ein umweltverträgliches Baukonzept zu erarbeiten.

Folgende Schritte wurden durchgeführt:

- 21.04.2023/** Es wurden zwei Relevanzbegehungen durch Gutachter Luis Ramos durchgeführt
23.05.2023
- 13.07.2023** Es wurde ein vorläufiger Antrag auf Streuobstumwandlung erstellt und an das Landratsamt verschickt, um eine grundsätzliche Inaussichtstellung einer Umwandlung abzufragen, bevor mit der weiteren Planung begonnen wurde. Rückmeldung des Landratsamtes zum vorläufigen Antrag war grundsätzlich offen. Zur besseren Einschätzung wurden folgende Punkte nachgefordert:
- Grober städtebaulicher Entwurf
 - Auflistung der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens
 - Bestimmung Grünlandtyp
 - Erweiterte Alternativenprüfung mit vom LRA aufgelisteten Prüfflächen
- 28.03.2024** Dem Landratsamt und auch den Umweltverbänden wurde ein ergänzter vorläufiger Antrag zugesandt.
- 10.04.2024** Bei einem Ortstermin mit Frau Hochsattel (UNB), der Verwaltung und dem BUND und der UNB wurde unter der Bedingung einer lückenlosen Alternativenprüfung, weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen und eines Ausgleichskonzeptes eine mögliche Umwandlung der Streuobstwiese in Aussicht gestellt. Daraufhin wurden die Antragsunterlagen weiter ausgearbeitet und der städtebauliche Entwurf weiter ausgearbeitet:
- 18.12.2024** Bei einem vor Ort Termin mit dem Artenschutzgutachter Luis Ramos, der Verwaltung und den Planerinnen wurden die Kartierungsergebnisse besprochen. Das Baukonzept wurde daraufhin auf einen ca. 50 m breiten Streifen entlang der Straße K 7963 reduziert und für den hinteren Teil wurde ein Pflegekonzept zum Erhalt der Streuobstwiese erstellt.
- 13.05.2025** Ortstermin mit LRA / BUND / Verwaltung und Planerinnen
- 16.10.2025** Stellungnahme Verbände in Abstimmung mit LRA
- 12.11.2025** Entwurf reduziertes B.-Konzept an LRA und Verbände
- 27.11.2025** Stellungnahme LRA in Abstimmung mit Verbänden
- 14.04.2026** Ergänzung des Fachbeitrages Artenschutzes (Ramos) im Hinblick auf reduzierten Geltungsbereich

Das erste Entwicklungskonzept für eine Bebauung der Streuobstwiese sah eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit dem Erhalt möglichst vieler vorhandener Streuobstbäume vor. Es sollten vor allem die Grünstrukturen in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung erhalten und mit Nachpflanzungen gestärkt werden.



Abbildung 1 Schema 06.07.2023 Abbildung 2: Bebauungsskizze 27.03.2024

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierungen und einem Ortstermin mit dem Artenschutzgutachter Luis Ramos, der Verwaltung und der Planerin wurde das Bebauungskonzept reduziert und die Bebauung auf einen Streifen entlang der Straße beschränkt, um die restliche Streuobstwiese am Übergang zur freien Landschaft zu schützen.



Abbildung 3: Bebauungskonzept Variante 3.1 – vom Straßenbauamt akzeptiert (Kasten 25.03.2025)

Dieses Bauungskonzept wurde aufgrund eines Personalwechsels im Landratsamt und auch beim BUND nochmal bei einem Vorort Termin am 13.05.2025 mit BUND, Landratsamt, Planern und Verwaltung besprochen. Im Nachgang zu diesem Ortstermin wurde vom BUND eine Stellungnahme (16.10.2025) geschrieben, mit dem Ergebnis, dass auf Grundlage des Bauungskonzept eine Genehmigungsfähigkeit nicht besteht. Es wurde vorgeschlagen, die Bebauung auf den nördlichen Teil der Streuobstwiese zu beschränken.



Abbildung 4: Konzentration der Bebauung auf den grünen Bereich und Prüffläche für eine Bebauung im gelben Bereich (Vorschlag Verbände 16.10.2025)

Da es sich bei dem gelb markierten Bereich um einen noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieb handelt, steht die Fläche für eine Bebauung zum aktuellen Zeitpunkt nicht zur Verfügung. Die Hoffläche und die vorhandenen Schuppen werden noch genutzt, sodass auch eine Erschließung aktuell nicht gegeben ist. Für eine mögliche Erschließung über die grüne Fläche ist der überplanbare Flächenanteil nicht breit genug und wird auch aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt.



Abb. 5: Vorschlag Verbände 1(6.10.2025)



Abb. 6: Vorschlag Gem. Unterwaldh. (12.11.2025)

Daraufhin wurde erneut eine reduzierte Planskizze erstellt und dem Landratsamt und den Umweltverbänden zur Prüfung vorgelegt (Abb. 6).

Am 27.11.2025 wurde daraufhin in einer Stellungnahme des LRA die Genehmigungsfähigkeit einer Umwandlung bei vorliegendem Ausgleichskonzept in Aussicht gestellt.

Der gesamte Geltungsbereich auf dem Flurstück Nr. 329/3 der Gemarkung Unterwaldhausen ist im Eigentum der Dr. Waldemar-und-Rosl-Straub-Stiftung. Auf der insgesamt etwa 0,6 ha großen Fläche des Geltungsbereiches befindet sich eine strukturreiche Streuobstwiese mit einem Mischbestand aus jungen, alten und abgängigen Obstbäumen. Östlich angrenzend befindet sich eine weitere etwa 0,5 ha große Streuobstwiese. Beide Teilflächen werden durch die Zufahrtsstraße K7963 nach Unterwaldhausen getrennt. Um der Biotopvernetzung und dem Artenschutz gerecht zu werden, sollen daher in der Bebauungskonzeption die vorhandenen Strukturen so weit wie möglich erhalten bleiben. Der Bebauungsplan wurde so konzipiert, dass nicht die komplette Streuobstwiese bebaut wird. Das Plangebiet umfasst ca. 0,28 ha, sodass ca. 0,32 ha der Streuobstwiese gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB erhalten bleibt und gepflegt werden soll (vgl. Abbildung 7).



2 Rechtliche Grundlagen

Streuobstbestände sind nach § 33a NatSchG BW ab einer Mindestfläche von 1.500 m² zu erhalten. Sie dürfen 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. Umwandlungen von Streuobstbeständen sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist. Voraussetzungen für eine Umwandlung der Nutzungsart ist somit eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Für die Genehmigung ist ein Antrag zu stellen, der den vorhandenen Streuobstbestand beschreibt und bewertet, den Eingriff und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darstellt, eine Abwägung des Interesses an der Umwandlung mit dem öffentlichen Interesse an einer Erhaltung des Streuobstbestandes und ausgearbeitete Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der „Time-lag“ Effekte vorlegt.

Der gesamte Ausgleichsumfang wird hier auf zwei Flächen aufgeteilt. Dies wird im Folgenden ausgearbeitet.

3 Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Streuobstbestandes

Auf den vom Vorhaben betroffenen Flurstück Nr. 329 /3 befindet sich ein nach § 33a NatSchG BW geschützter Streuobstbestand. Dieser befindet sich auf Grünland, das in der Regel drei Mal in Vegetationsperiode gemulcht wird. Der Aufwuchs wird nicht genutzt. Taxonomisch handelt es sich um eine Fettwiese mittlerer Standorte (33.41). Die Qualität des Grünlandes ist insgesamt als durchschnittlich anzusehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von etwa 0,6 ha ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Altshausen-Fleischwangen-Königsegg“. Im Nordosten grenzen bereits bebaute Gebiete an. Im Südwesten befindet sich eine Schreinerei. Östlich durch die Kirchstraße (K7963) abgrenzend befindet sich eine weitere Streuobstwiese. Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an.

Zur Beurteilung des Streuobstbestandes wurde der Geltungsbereich am 27.08.2024 begangen und alle Bäume hinsichtlich ihrer Vitalität bewertet. Dabei wurde sich an der Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG vom Nabu als auch an dem Hinweispapier zur Antragsstellung des Landkreis Ravensburg orientiert. Demnach wurden zusätzlich zur Vitalität, die Baumart, der Stammumfang sowie Sonderstrukturen wie Höhlen, Totholz etc. aufgenommen (siehe, Anhang A1). Bei den Bäumen, die aufgrund des Wohngebietes gerodet werden, wird eine Kategorie von 1-3 festgelegt, die anhand des Stammumfangs zugeordnet werden kann. Je nach Stammumfang und somit Alter

wird ein Ausgleich benötigt (siehe Tabelle 1). Dabei wird der Stammumfang auf 1,3 Metern Höhe gemessen.

Tabelle 1: Kategorisierung des Eingriffs und des Ausgleichs für Streuobstbäume (Quelle: Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG und Hinweis-papier zur Antragsstellung vom Landkreis Ravensburg).

Eingriff	Ausgleich
Kategorie 1: Bäume bis 25 cm Stammumfang	1:1
Kategorie 2: Bäume 25-85 cm Stammumfang	1:2
Kategorie 3: Bäume über 85 cm Stammumfang	1:3,5 Zusätzlich mind. Zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (andere Nisthilfen falls am Standort keine Höhlenbrüter vorkommen)
Bei großkronigen alten Bäumen zusätzlich	2 Nistkästen für Höhlenbrüter/Fledermäuse und ein zusätzliches Strukturelement auf der Fläche (Steinriegel, Totholzhaufen, Sandarium)

Der strukturreiche Streuobstbestand im Geltungsbereich besteht aus 35 Bäumen (Obsthochstämmen) und weist eine Fläche von ca. 0,6 ha auf (siehe Abbildung 8). Auf der Fläche befinden sich überwiegend Apfelbäume, ergänzt durch einzelne Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäume. Die Streuobstwiese besitzt zudem randlich ökologisch wertvolle Teilbereiche, wie eine Birnenbaumreihe nordwestlich, Ruderalflächen sowie eine Obstbaumallee südöstlich. Somit besteht eine Vernetzung der bestehenden Streuobstwiese mit weiteren Streuobstbeständen und sonstigen Strukturen im Umfeld, so auch mit dem Waldstück südöstlich und dem Guggenhauser Weiher südlich.

Der Baumbestand der Streuobstwiese im Geltungsbereich weist eine durchmischte Altersstruktur mit größtenteils älteren Bäumen auf bei einem eher ungepflegten oder ausbleibenden Pflegezustand (vgl. Abbildung 8). Etwa zwei Drittel der Bäume weisen Habitatstrukturen auf.

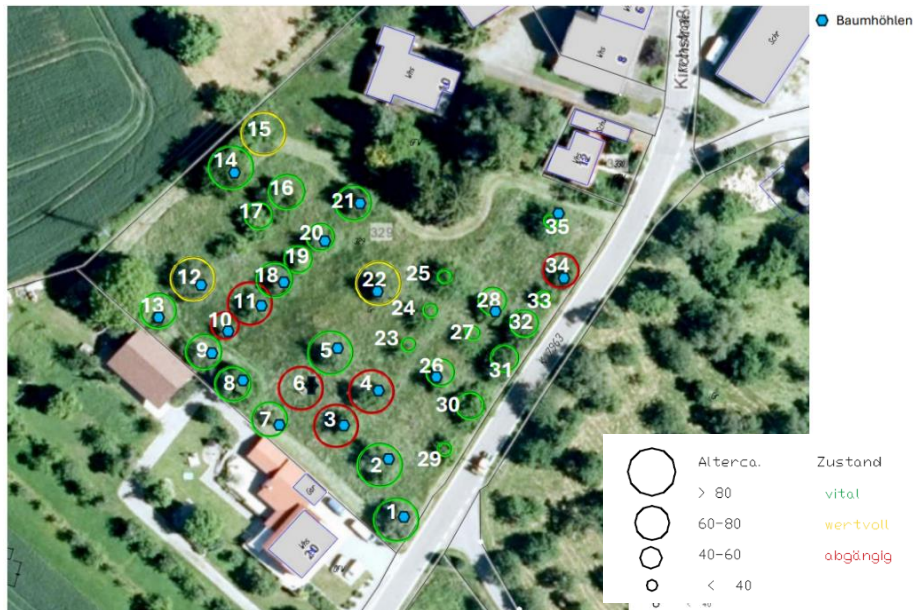


Abbildung 8: Übersicht Streuobstbestand August 2024.

Die Gemeinde Unterwaldhausen verfügt über ca. 142.000 m² Streuobstfläche, die sich um den Ort verteilen. Dabei handelt es sich überwiegend um Obstgärten mit altem Baumbestand. Abbildung 9 zeigt eine Übersicht über die umliegenden Streuobstbestände des Geltungsbereiches.

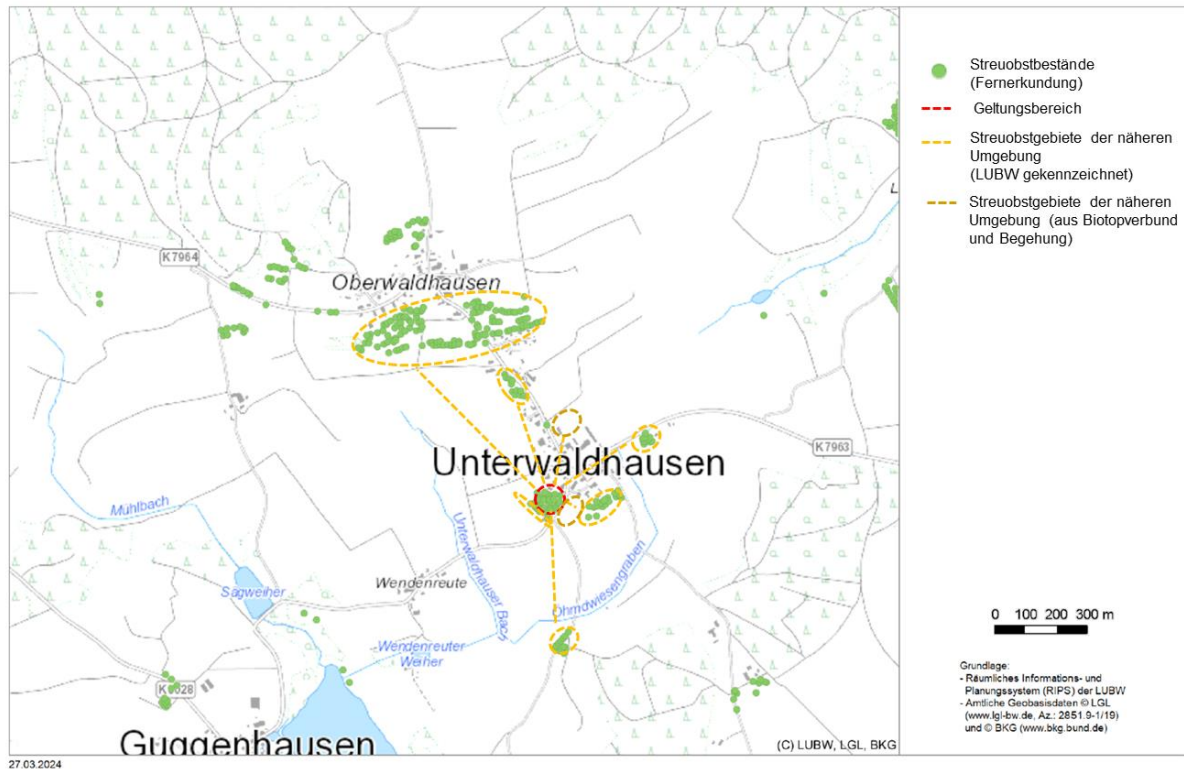


Abbildung 9: Streuobstabfrage für Unterwaldhausen, Geltungsbereich (rot), weitere Streuobstflächen Unterwaldhausens (orange) (Quelle: LUBW)

Angrenzend an den Streuobstbestand des Geltungsbereichs befinden sich zwei weitere Streuobstbestände, die in der LUBW nicht in der Streuobsterhebung ausgewiesen sind. Der Bestand südöstlich des Geltungsbereichs trennt sich durch die Kirchstraße vom Geltungsbereich und weist eine Fläche von etwa 0,7 ha auf. Der andere Bestand befindet sich um die Schreinerrei südwestlich des Geltungsbereichs und weist eine Fläche von etwa 0,3 ha auf. Diese Streuobstbestände, sowie der Geltungsbereich sind als Kernfläche des Landesweiten Biotopverbundes ausgewiesen. Etwa 300 m nördlich, sowie ca. 300 m nordöstlich vom Geltungsbereich entfernt befinden sich zwei weitere Streuobstflächen, die als Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte ausgewiesen sind. Des Weiteren befindet sich etwa 400 m südlich eine weitere Streuobstfläche. Die Kernflächen stehen über die Suchräume im Austausch innerhalb des Biotopverbunds, wodurch die Streuobstwiesen in Oberwaldhausen, mit denen in Unterwaldhausen in Verbindung stehen (siehe Abbildung 10).

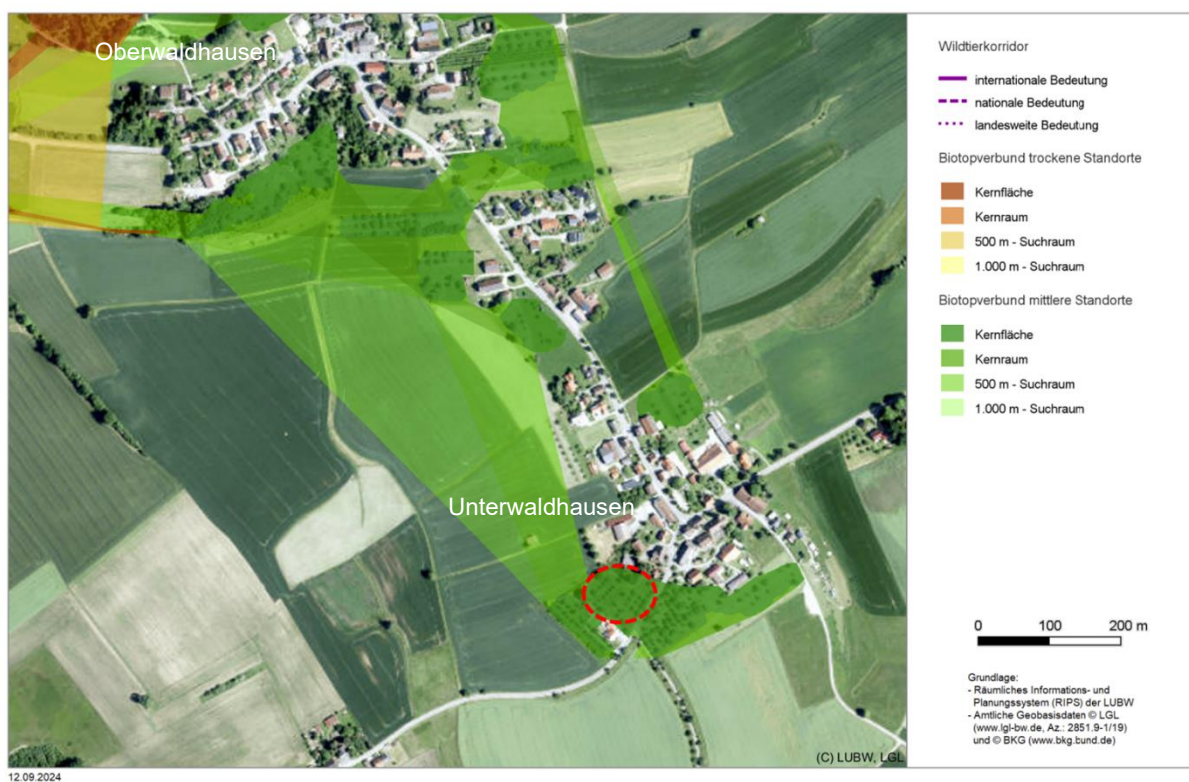


Abbildung 10: Lage des Geltungsbereichs und der Ausgleichsflächen im landesweiten Biotopverbund (Quelle: LUBW).

3.1 Funktion als Lebensraum und tatsächliche Vorkommen geschützter Arten

Vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Ramos 2025

Der Streuobstbestand im Geltungsbereich ist aufgrund seines hohen Alters und der verschiedenen Habitatstrukturen, wie Höhlenbäume, Totholzreichtum, Saumstrukturen, Mulm- und Fäulnishöhlen sowie Spalten und Horste, ökologisch wertvoll. Der Bestand hat eine wichtige Funktion als sichere und lichtfreie Flugstraße zwischen der kleinen Siedlung mit vermuteten Sommerquartieren mehrerer Fledermausarten und den Jagdgebieten südwestlich und südöstlich.

Die Streuobstwiese ist Teil eines Jagdgebiets, das für die im Siedlungsraum lebenden Arten schnell und leicht erreichbar ist. Der Bestand weist fast 20 Brutvogelarten auf, darunter auch Bluthänflinge, die im Westen des Bestandes einen Saumbestand als Bruthabitat nutzen, sowie weitere Arten der Vorwarnlisten und anspruchsvolle Vogelarten. Sie ist Teil des Grünspechtsreviers, der laut Fachbeitrag Arten (Ramos 2025) auf der östlich angrenzenden Streuobstwiese brütet.

Ebenso weist der Bestand eine hohe Anzahl an Mulmhöhlen auf und beherbergt demnach mehrere besonders geschützte Totholzkäfer sowie Holzbienen und Hornissen.

Der Verlust der Streuobstwiese würde daher eine erhebliche Beeinträchtigung für viele Arten bedeuten, da Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungs- und Jagdhabitate verloren gingen. Nach Angaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von Herrn Ramos (Stand 14.04.2026) wurden an den betroffenen Apfelbäumen potenzielle bzw. tatsächliche Höhlen-, Spalten- und Nischenstrukturen festgestellt, die von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden. Durch die Streuobstumwandlung im Plangebiet ergibt sich damit eine potenzielle Betroffenheit für folgende Arten durch den Verlust einzelner Brutplatzfunktionen:

- Höhlenbrütende Vogelarten, darunter Star, Feldsperling sowie Kohl-, Blau- und Sumpfmeise, sowie Gartenbaumläufer.
- Halbhöhlenbrütende Arten, insbesondere der Grauschnäpper

Für weitere im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvogelarten wie Bluthänfling, Goldammer, Wacholderdrossel, Schwanzmeise und Girlitz ergibt sich keine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit im Sinne des §44 BNatSchG. Diese Arten nutzen den Projektbereich als Teil eines größeren, zusammenhängenden Lebensraumverbundes, der sich aus mehreren gut strukturierten Teilhabitaten zusammensetzt. Durch den Erhalt der umliegenden Habitatflächen stehen den genannten Arten auch nach Durchführung der Rodungsmaßnahmen weiterhin ausreichend geeignete Brut-, Nahrungs- und Rückzugsstrukturen im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung.

An den zur Rodung vorgesehenen Apfelbäumen wurden keine aktuell genutzten Fledermausquartiere festgestellt, weisen jedoch potenziell nutzbare Quartierangebote auf.

4 Beschreibung des Eingriffs und mögliche Alternativenprüfung

Das Flurstück Nr. 329/3 soll zur Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs als Wohngebiet erschlossen werden. Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als vorgesehene Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es handelt sich bei der Fläche um einen strukturreichen Streuobstbestand mit hohem Habitatpotenzial. Um die Streuobstfläche teilweise erhalten zu können, wird nur ein Teil der Fläche für die Bebauung umgewandelt. Der verbliebene etwa 0,32 ha große Teil wird von der Gemeinde gepflegt, sodass dieser auch für die Zukunft erhalten werden kann. Diese 0,32 ha sind offiziell als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft im B-Plan festzusetzen und rechtlich durch Baulast / Eintrag ins Grundbuch zu sichern.

Das Baukonzept (s. Abb. 11) sieht eine Erschließung von der K7963 her vor. Dadurch sollen alle Häuser durch die Straße erschlossen werden. Eine potenzielle künftige Erschließung des nordwestlich angrenzenden Grundstücks (Flst. Nr. 325) soll bei der Straßen- und Gebäudeplanung mit bedacht werden.

Erhalten bleiben auf der verbleibenden, rund 0,32 ha großen Streuobstwiese insgesamt 21 Bäume (vgl. Abbildung 11). Hinzu kommt ein weiterer Baum (Nr. 32) entlang der K 7963, der sich innerhalb des Plangebietes befindet. Dieser Baum wird aufgrund der veränderten Unterwuchsnutzung künftig nicht mehr den typischen Charakter einer Streuobstwiese aufweisen, bleibt jedoch funktional und räumlich direkt mit der Streuobstwiese verbunden und kann daher als erhaltener Baum angerechnet werden. Der Baum (Nr.32) soll im Bebauungsplan auf der privaten Grünfläche als Erhalt festgesetzt werden. Ein entsprechender Ausgleich für den veränderten Unterwuchs ist gemäß der Checkliste nachzuweisen.

Pflegemaßnahmen, Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung wie die Anlage von Hecken und Blühflächen als auch die vorgesehenen Neupflanzungen von gebietsheimischen Obst- hochstämmen auf der zu erhaltenden Streuobstwiese im Geltungsbereich sind dem Kapitel 6. und 6.1 zu entnehmen.



Abbildung 11: Baukonzept mit Erhalt der Streuobstwiese im südlichen Bereich (Kasten 03.02.2026)

4.1 Alternativenprüfung - Bemühungen der Gemeinde zur Flächenentwicklung

Die Gemeindeverwaltung hat in den vergangenen zehn Jahren mehrere Versuche unternommen, Grundstücke zu erwerben, um Bauland zu erschließen, jedoch blieben diese Bemühungen bisher erfolglos. Abbildung 12 zeigt die von der Gemeinde vergeblich angefragten Flächen zur Entwicklung von Bauvorhaben. Die nun zu entwickelnde Fläche befindet sich im Besitz der Dr.-Waldemar-und-Rosl-Straub-Stiftung und steht der Gemeinde zur Entwicklung zur Verfügung. Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

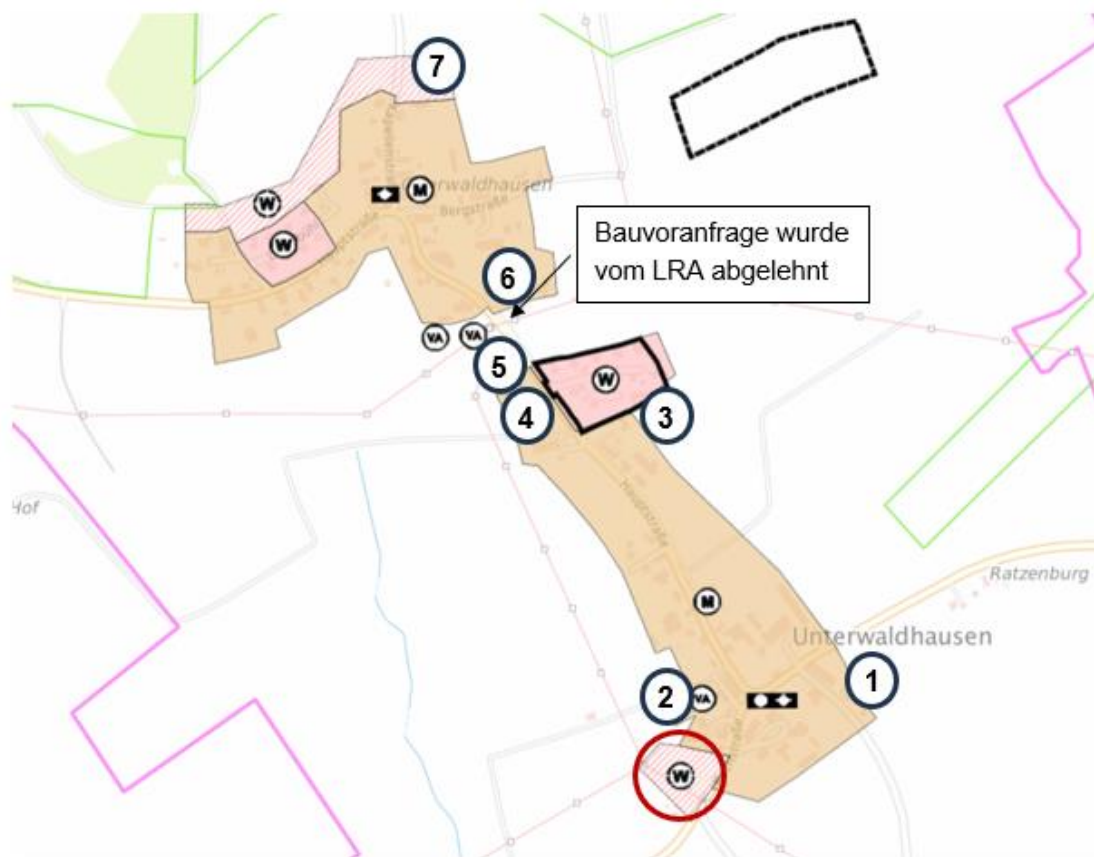


Abbildung 12: Auszug aus Flächennutzungsplan (Geoportal Raumordnung BW)

In einem Schreiben des Landratsamtes Ravensburg an die Gemeinde Unterwaldhausen im Juli 2023 wurde um Auskunft zu den Flächen gebeten, die laut Luftbild teilweise ebenfalls auf der Gemarkung Unterwaldhausen liegen und sich für eine Wohnbebauung eignen könnten. Tabelle 2 zeigt die von der Gemeinde geprüften Alternativen, die vom LRA vorgeschlagen wurden. Anhang 2.1 und 2.2 zeigen weitere alternative Flächen, die von der Gemeinde auf Eignung untersucht wurden.

Tabelle 2: Alternativenprüfungen

Nr.	Prüfvor- schlag LRA	Luftbild	Anmerkung Gemeinde
1	Westliche Hälfte von Flurstück Nr. 79		Problem Gewässerab- stand
2	Mittlerer Teil des Flurstücks Nr.325		Derzeit noch aktive Landwirtschaft. Es ist keine äußere Erschlie- ßung vorhanden. Be- sitzer verkauft die Flä- che nicht.
3	Mittlerer Teil des Flurstücks Nr. 84/9		Es ist kein öffentlicher Zugang auf die Fläche vorhanden. Die äu- ßere Erschließung ist nicht gesichert.

- 4 Nordöstlicher Teilbereich von Flurstück Nr.313



Nördlicher Teil ist Bolzplatz/Gemeinde-spielplatz und südlicher Teil ist Streuobst

- 5 Flurstücke Nr. 305, 304, 303



Verkehrsrechtlicher Außenbereich ohne genehmigungsfähige Zufahrt von Kreisstraße. Zugang zum Bolzplatz/Gemeinde-spielplatz. Besitzer verkaufen nicht.

- 6 Flurstück 125 und südwestlicher Teil des Flurstücks Nr. 128



Theoretisch denkbar, aber die Fläche ist nicht verfügbar. Besitzer verkauft nicht.

- 7 Flurstück Nr.163



Theoretisch denkbar, aber die Fläche ist nicht verfügbar. Besitzer verkauft nicht.

5 Abwägung des Interesses an der Umwandlung mit dem öffentlichen Interesse an einer Erhaltung des Streuobstbestandes

Nach § 33a Abs. 2 NatSchG BW besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung, sofern die Erhaltung eines Streuobstbestandes nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Die betroffene Streuobstwiese ist ökologisch wertvoll und Teil eines bedeutenden Streuobstgürtels. Allerdings wird die Fläche nicht gepflegt, sodass der Bestand zunehmend verfällt und langfristig nicht mehr bestehen wird. Zudem ist das Gebiet von weiteren Streuobstwiesen umgeben, wodurch streuobstabhängige Arten auf benachbarte Flächen ausweichen können. Ein Teil des Bestandes bleibt erhalten und wird nach dem Erwerb durch die Gemeinde gezielt gepflegt und aufgewertet, um seine Funktion als Lebensraum zu sichern. Angesichts dieser Umstände wird der ökologische Wert des Bestandes als mittel eingestuft.

Gleichzeitig ist die Gemeinde Unterwaldhausen stark in ihrer Entwicklung eingeschränkt, da sie sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Altshausen-Fleischwangen-Königsegg“ befindet und nur begrenzte Flächen für Neubauten zur Verfügung stehen. Trotz dieser Restriktionen zeigt der aktuelle Bebauungsplan die Bemühungen der Gemeinde in Abstimmung mit den Naturschutzverbänden, Streuobstwiesen zu erhalten, indem ein Teil des Bestandes gepflegt und mittels weiterer Maßnahmen ökologisch aufgewertet werden soll. Darüber hinaus engagiert sich die Gemeinde bereits aktiv für den Schutz von Streuobstwiesen. Sie betreut rund 142.000 m² Streuobstfläche, hat in Zusammenarbeit mit dem BUND Ravensburg über 200 Hochstammbäume gepflanzt und unterstützt Schnittförderprogramme sowie die Ausbildung von Fachwarten. Dieses Engagement würde auch der erhaltenen Streuobstfläche zugutekommen.

Neben dem ökologischen Aspekt steht der dringende Bedarf an Wohnraum im Vordergrund. Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan „Unteresch“ das Ziel, dringend benötigten Wohnraum für ortsansässige Familien zu schaffen. Seit über zehn Jahren war es nicht möglich, neue Bauflächen zu entwickeln, da keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung standen. Infolgedessen mussten viele junge Familien in benachbarte Gemeinden ausweichen, was negative Auswirkungen auf die soziale Dorf- und Vereinsstruktur der kleinen Gemeinde mit knapp 300 Einwohnern hatte. Sowohl die Kirchengemeinde mit ihren Traditionen als auch die Vereine leben von jungen Familien, die nun fehlen. Die Gemeinde kann aktuell bei Nachfragen nach Bauland nichts anbieten.

Ende 2022 wurde der Gemeinde überraschend das Flurstück Nr. 329 zum Kauf angeboten, das im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet ausgewiesen ist. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist die Gemeinde verpflichtet, diese Fläche für die Wohnraumentwicklung zu nutzen.

Das öffentliche Interesse an der Umwandlung überwiegt somit der ökologischen Wertigkeit der Fläche. Von den insgesamt 0,6 ha der Streuobstwiese werden etwa 0,28 ha in Anspruch genommen, wofür 13 Bäume entfernt werden müssen. Diese 13 Bäume und deren Wertigkeit ist der Tabelle 3 zu entnehmen.

Die Gemeinde hat umfassende Alternativenprüfungen durchgeführt und wird die zusätzliche, nicht bebaute Streuobstflächen erwerben, um diese gezielt zu pflegen. Etwa die Hälfte der bestehenden Bäume bleiben erhalten, mit Neupflanzungen verjüngt und durch weitere Maßnahmen ergänzt. Zusätzlich strebt die Gemeinde einen hohen ökologischen Ausgleich an, um den Eingriff bestmöglich zu kompensieren. Vorgesehen ist unter anderem die Neuanlage einer Streuobstwiese mit einer Gesamtfläche von über 1.500 m² im räumlich-funktionalen Zusammenhang, auch im Sinne des landesweiten Biotopverbunds. Hierzu zählen erforderliche Nachpflanzungen sowie ergänzende, ökologisch wertvolle Maßnahmen wie die Anlage von Benjeshecken, Dornstrauchhecken und Blühstreifen (vgl. Kapitel 6).

Angesichts dieser Maßnahmen kann der Gemeinde nicht zugemutet werden, ihre Wohnraumplanung auf andere Weise zu verfolgen.

6 Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der „Time-lag“ Effekte

Die gesamte Streuobstwiese erstreckt sich auf dem Flst. Nr. 329/3 über etwa 0,6 ha, von denen rund 0,28 ha bebaut werden sollen. Innerhalb dieser Planungsfläche müssen 13 Streuobstbäume mit überwiegend hoher Wertigkeit bzw. mit einem Ausgleichsfaktor 1:3,5 entfernt werden (vgl. Tabelle 3). Die verbleibenden etwa 0,32 ha Streuobstwiese mit 22, ebenfalls größtenteils hochwertigen Bäumen, bleiben erhalten und werden von der Gemeinde mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB im B Plan als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleich für den Verlust der Streuobstwiese wird anhand des Stammumfangs und damit des Alters der betroffenen Bäume bestimmt. Ein größerer Stammumfang weist auf ein höheres Alter hin. Je älter ein Baum ist, desto höher wird der Ausgleichsfaktor angesetzt, um den sogenannten time lag angemessen zu kompensieren (siehe Tabelle 1). Ein alter Baum kann nicht einfach durch einen neu gepflanzten jungen Baum ersetzt werden, da sich wichtige Habitatstrukturen wie Höhlen oder Spalten erst über lange Zeit entwickeln. Daher muss beim Ausgleichsbedarf für die Neuanlage einer Streuobstwiese berücksichtigt werden, dass insbesondere ältere Bäume durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert werden. Tabelle 3 zeigt die Festlegung der Ausgleichsfaktoren für die zu fällenden Bäume nach Stammumfang.

Tabelle 3: Bestimmung des Ausgleichsfaktors der jeweiligen Bäume, die gefällt werden müssen

Baum Nummer von Kartierung	Sorte	Stammumfang (cm)	Ausgleichsfaktor
Nr. 15	Apfel	190	1:3,5
Nr. 16	Pflaume	110	1:3,5
Nr. 19	Birne	90	1:3,5
Nr. 20	Apfel	120	1:3,5
Nr. 21	Apfel	160	1:3,5
Nr. 22	Apfel	210	1:3,5
Nr. 24	Apfel	70	1:2
Nr. 25	Apfel	95	1:3,5
Nr. 27	Apfel	60	1:2
Nr. 28	Apfel	100	1:3,5
Nr. 33	Apfel	70	1:2
Nr. 34	Apfel	140	1:3,5
Nr. 35	Apfel	110	1:3,5

Demnach sind insgesamt **41 Neupflanzungen** von Obsthochstämmen gebietsheimischer Sorten und mit Blick auf den time-lag von guter Qualität vorzunehmen. Bei der Neuanlage ist darauf zu achten, dass eine Mindestfläche von 1.500 m² eingehalten wird, um einen zusammenhängenden Bestand zu schaffen. Zudem müssen für den Ausgleich älterer Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 85 cm zusätzliche Nistkästen angebracht werden. In diesem Fall sind erforderlich. Aufgrund von Planungsunsicherheiten hinsichtlich des Erhalts von

Baum Nr. 32 im Plangebiet sowie geplanter Neupflanzungen im Bereich abgängiger Bestandsbäume (vgl. Abbildung 13) wird im weiteren Maßnahmenkonzept vorsorglich mit **45 Nachpflanzungen und 22 Nistkästen** kalkuliert. Diese bewusste Überkompensation dient dazu, mögliche Ausfälle und Unsicherheiten im Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Aufgrund des Verlustes von natürlichen Höhlen- und Spaltenstrukturen ist die Anbringung von

- Höhlenkästen für typische Höhlenbrüter (z. B. Star, Feldsperling sowie Blau-, Kohl- und Sumpfmeise),
- Halbhöhlenkästen für halbhöhlenbrütende Arten (z. B. Grauschnäpper)

vorgesehen.

Die Anbringung der Nistkästen darf nicht ausschließlich flächenintern, sondern muss teilweise auch in geeigneten Randbereichen und angrenzenden Flächen im Umfeld, die weiterhin eine ausreichende Habitatqualität und geringe Störwirkungen aufweisen, erfolgen.

Tabelle 4: Ersatzmaßnahmen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Ramos 2026)

Vogelart	Nutzung: Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter	Maßnahme, Anmerkungen	Anzahl	Kastentyp (es werden hier Kästen des Herstellers Schwegler aufgeführt, da sich diese Kästen für die betroffenen Arten bewährt haben; es können gleichwertige Kästen anderer Hersteller genutzt werden)
Blaumeise Sumpfmeise	Höhlenbrüter	Angebot von Nistkästen	3	Nisthöhle 2GR, Dreiloch 27 mm, Artikelnummer 00221/1
Feldsperling	Höhlenbrüter	Angebot von Nistkästen	4	Nisthöhle 2GR, Dreiloch 27 mm, Artikelnummer 00221/1
Gartenbaumläufer	Rindenspalten u.ä.	Angebot von Nistkästen	1	Baumläuferhöhle 2B, Artikelnummer 00141/2
Grauschnäpper	Halbhöhlenbrüter und Freibrüter	Angebot von Nistkästen	2	Nischenbrüterhöhle 1N, Artikelnummer 00158/0
Kohlmeise	Höhlenbrüter	Angebot von Nistkästen	4	Nisthöhle 2GR, oval, Artikelnummer 00218/1
Star	Höhlenbrüter	Angebot von Nistkästen	4	Nisthöhle 3SV, Artikelnummer 00126/9
		Summe Kästen	18	

Zudem ist die Anbringung von vier Fledermauskästen (2 Flachkästen und 2 Rundkästen) der Firma Schwegler vorgesehen, um als vorsorgliche artenschutzrechtliche Maßnahmen den Wegfall potenzieller Quartierstrukturen zu ersetzen. Die Anbringung erfolgt an geeigneten

Tabelle 5: Schaffung von potentiellen Fledermausquartieren (Ramos 2026)

Fledermäuse	Anzahl	Typ (Fa. Schwegler)
2 Flachkästen	2	Fledermausflachkasten 1FF, Artikelnummer 00139/9
2 Rundkästen	2	Fledermaushöhle 2FN speziell, Artikelnummer 00136/8
Summe Kästen	4	

Bäumen im verbleibenden Streuobstbestand bzw. in angrenzenden geeigneten Gehölzstrukturen im Umfeld des Plangebietes.

Die Anpflanzung der 45 gebietsheimischen Obsthochstämme findet auf folgenden Flächen statt:

- **acht Stück** auf der bestehenden Streuobstwiese im südlichen Geltungsbereich (Flst. Nr. 329/3)
- **37 Neupflanzungen** auf dem Flurstück Nr. 20/10

Die Neupflanzungen sollen grundsätzlich in einem Raster von ca. 12 × 12 m erfolgen, um eine ausreichende Besonnung des Unterwuchses zu gewährleisten und eine praktikable Bewirtschaftung der Fläche sicherzustellen. Aufgrund des vorhandenen Altbaumbestandes auf dem Flurstück Nr. 20/10 ist jedoch kein durchgängiges Raster realisierbar. Entsprechend variieren die Pflanzabstände in einem Bereich von etwa 10 bis 13 m. Da die Bestandsbäume überwiegend stark abgängig sind und mittelfristig entfallen, wurden vier notwendige Ausgleichspflanzungen unmittelbar neben diesen Bäumen vorgesehen. Dabei wurde ein Abstand von ca. 3 m zu den Bestandsbäumen eingehalten, während der Abstand zu den übrigen Bäumen weiterhin die angestrebten 10–12 m sicherstellt.

Das Flst. Nr. 20/10 schließt unmittelbar an die bestehende Streuobstwiese südöstlich der K7963 an und liegt in einer Entfernung von etwa 75 m zum Geltungsbereich / Eingriffsort (s. Abb. Nr.7). Das Flurstück Nr. 20/10 umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha und ist bereits mit 14 überwiegend alten bzw. abgängigen Streuobstbäumen bestanden. Die Wiese kann als klassische Fettwiese mittlerer Standorte angegeben werden mit einer eher geringen Artausprägung. Ziel ist daher, die zusätzliche Extensivierung des Grünlandes für eine erhöhte Artenvielfalt. Nähere Infos zur Extensivierung ist dem Kapitel 6.1 zu entnehmen.

Das Flurstück Nr. 20/10 wurde von der Gemeinde erworben und soll im Rahmen des weiteren B-Plan-Verfahrens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft im B Plan festgesetzt werden und durch Grundbucheintrag zum Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden.

Die Neupflanzungen erfolgen als hochstämmige Streuobstbäume mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m auf starkwüchsiger Unterlage, um eine langfristige Entwicklung und eine standorttypische Ausprägung der Streuobstwiese zu gewährleisten. Die Auswahl der Obstsorten orientiert sich an den im Plangebiet verloren gehenden Beständen und umfasst insbesondere Apfel-, Birnen- und Pflaumenbäume. Ziel ist es, die Artenzusammensetzung der bestehenden Streuobstwiesenstruktur funktional zu ersetzen und die landschaftstypische Vielfalt zu erhalten. Bei Bedarf ist insbesondere in den ersten Standjahren eine ausreichende Bewässerung sicherzustellen. Ergänzend sind Maßnahmen wie Baumscheibenpflege, Verbissschutz und Stammanstrich durchzuführen. Der Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel ist ausgeschlossen. Ausfälle bei Neupflanzungen als auch Abgänge von älteren Bestandsbäumen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Neuanlage der Streuobstwiese auf dem Flurstück Nr. 20/10 soll durch ergänzende struktur- und habitatbildende Elemente ökologisch aufgewertet werden (vgl. Abbildung 13). Zur Abgrenzung gegenüber den südlich und südwestlich angrenzenden Ackerschlägen ist die Anlage von Benjeshecken sowie Dornenhecken vorgesehen. Diese dienen einerseits der Reduzierung von Stoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und schaffen andererseits wertvolle Lebensräume für Insekten und Brutvögel. Insbesondere dornentragende Straucharten stellen ein hochwertiges Habitat für Arten wie den Bluthänfling dar.

Für die Anlage der Benjeshecken sowie einen Totholztorso kann das im Plangebiet anfallende Totholz verwendet werden; zusätzlich kann künftig bei Pflegemaßnahmen anfallendes Baum-Schnittgut integriert werden. Dadurch wird eine nachhaltige und ressourcenschonende Umsetzung der Maßnahme gewährleistet. Durch die direkte Angliederung an die bestehende Streuobstwiese südöstlich der K 7963, die laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag als Brutrevier des Grünspechts ausgewiesen ist, wird das verfügbare Revier dieser Art räumlich erweitert. Die Erweiterung und Pflege des bestehenden Streuobstbestandes leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Abmilderung möglicher Störeinflüsse des geplanten Vorhabens. Entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichfläche (Flst Nr. 20/10) zum bestehenden Wohngebiet ist zudem die Anlage eines Blühstreifens vorgesehen. Dieser soll als Rückzugs-, Nahrungs- und Bruthabitat für die im Gebiet nachgewiesenen bodenbrütenden Vogelarten als auch für Insekten dienen. Generell ist das Grünland der Streuobstwiese extensiv zu bewirtschaften durch Mahd mit Abräumen oder durch eine extensive Beweidung mit max. 0,6 GVE/ha (NABU 2025).

Auch die neu angelegte Streuobstwiese ist langfristig fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei kann sich am vorgesehenen Pflegemanagement der im Geltungsbereich verbleibenden Streuobstwiese orientiert werden (vgl. Kapitel 6.1).



Abbildung 13: Gestaltung der Ausgleichsfläche - Neuanlage/Erweiterung Streuobstwiese

6.1 Pflegemanagement Streuobstwiese

Das nachfolgende Pflegemanagement konkretisiert und ergänzt die im Maßnahmenkonzept dargestellten Ausgleichsmaßnahmen und dient der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionen der verbleibenden und neu angelegten Streuobstwiesen.

Die Gemeinde erhält die unbebaute, bislang nicht gepflegte Streuobstwiese (Flst. Nr. 329/3) durch regelmäßige Pflege und sichert so ihren Fortbestand (vgl. Abbildung 16). Gleichzeitig bleibt die identifizierte Saumvegetation als Lebensraum des Bluthänflings erhalten. Da die Fläche jedoch nicht als stark verbuscht gilt, kann die Pflege nicht zur Kompensation angerechnet werden.

Um die Streuobstwiese langfristig zu erhalten, ist die Nachpflanzung abgängiger Bäume von besonderer Bedeutung. Totholz kann in gewissem Umfang auf der Fläche verbleiben oder zu dauerhaften Totholztürmen aufgeschichtet werden, wie in Abbildung 14 dargestellt.



Abbildung 14: Beispiel eines stehenden Totholzturms

Das Liegenlassen von Totholz schafft beispielsweise für die Holzbiene ein geeignetes Habitat. Zudem bieten ältere und abgängige Bäume mit ihren zahlreichen Höhlen wertvolle Quartiere und Wochenstuben für Fledermausarten wie den Großen Abendsegler.

Bei der geplanten Nachpflanzung sollten andere Obstsorten gewählt werden, um eine Bodenermüdung zu umgehen. Da die Bestandsbäume hauptsächlich aus Apfelbäumen bestehen und um etwas Sortenvielfalt reinzubringen, können andere Arten wie Birne, Kirschen, Pflaume oder Wildobstsorten (Speierling, Elsbeere etc.) genutzt werden. Bei der Anpflanzung sind die Vorgaben aus Kapitel 6.0 zu beachten also ein Abstand von 12 x 12 m, die Verwendung hochstämmiger Streuobstbäume mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m auf starkwüchsiger Unterlage, Sicherstellung von Bewässerung und Stammschutz etc.

Die Streuobstbäume sollten regelmäßig geschnitten werden. Junge Bäume müssen durch Erziehungschnitte gepflegt werden, welche in vegetationsfreien Perioden zwischen Oktober und Februar erfolgen müssen. In den ersten drei Jahren ist jährlich ein Pflegeschnitt durchzuführen, danach etwa alle drei Jahre je nach Bedarf. Ältere Bäume benötigen Erhaltungsschnitte zur Pflege, wie z.B. Triebentfernung. Bei abgängigen Bäumen ist ein Erneuerungschnitt notwendig. Vorzeitig abgestorbene Bäume sind zeitnah durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Alle Pflege- und Schnittmaßnahmen sollten in einem Pflegejournal dokumentiert werden, um die Nachweisbarkeit für Behörden sicherzustellen.



Abbildung 15: Beispielfotos von fachgerechten Baumschnitten (MLR 2015)

Der Unterwuchs soll extensiv bewirtschaftet werden. Das bedeutet, es sollte nur alle paar Jahre gedüngt werden und nur in geringen Mengen je nach Bedarf. Die extensive und pestizidfreie Bewirtschaftung der Obstwiese kommt dem vorkommenden Gartenrotschwanz, dem Feldsperling und dem Großen Abendsegler zugute. Alternativ zur Mahd ist eine zeitlich begrenzte Beweidung möglich. Dabei sollten 10-20 % der Fläche nicht beweidet werden, sondern als Altgrasstreifen zur Verfügung stehen. Alternativ ist eine ein- bis zweischürige Mahd mit Mahdgut abtragen möglich. Dabei sollte die erste Mahd Anfang Juni und die zweite im Herbst stattfinden. Die Bewirtschaftung ist außerhalb der Hauptbrutzeiten bodenbrütender Vogelarten durchzuführen und insektenfreundlich zu gestalten, beispielsweise durch gestaffelte Mahd, das Belassen von Rückzugsstreifen und das Mähen von innen nach außen (NABU 2025). Bei der zu erhaltenen Saumvegetation für den Bluthänfling im Norden der erhaltenen Streuobstwiese (Flst. Nr. 329/3) sollte auf die Brutzeit von März bis Juli geachtet werden. Da die Art ein Bodenbrüter ist, sollte die Mahd einmal jährlich Mitte / Ende September stattfinden. Die Mahd ist als gestaffelte Mahd durchzuführen, d.h. ein Teil des Saumes ist stehen zu lassen.

Als Abgrenzung der Streuobstwiese hin zum nördlich gelegenen Acker soll eine Hecke gepflanzt sowie eine Benjeshecke angelegt werden. Diese dienen einerseits der Reduzierung von Stoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und schaffen andererseits wertvolle Lebensräume für Insekten und Brutvögel. Insbesondere der Bluthänfling profitiert von der Kombination aus Heckenstrukturen und der vorgesehenen Blühfläche mit artenreicher Wildkrautflora.

Bei der Neuanlage von Hecken, auch auf der Ausgleichsfläche Flst. Nr. 20/10, ist darauf zu achten, dass eine Mindestbreite von etwa fünf Metern vorgesehen wird, um ein funktionsfähiges Bruthabitat für Vögel und Kleintiere zu schaffen. Falls aufgrund des geplanten Vorhabens

keine Fläche von fünf Metern zur Verfügung steht, kann die Hecke alternativ einreihig gepflanzt werden. In diesem Fall erfüllt sie weiterhin Funktionen wie Sichtschutz und die Bereitstellung von Nahrung für Tiere, es entsteht jedoch kein ausreichendes Bruthabitat. Die Hecke ist als strukturreiche, standortgerechte Gehölzhecke mit der Integration von Dornsträuchern wie Weißdorn (*Crataegus spp.*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Hundsrose (*Rosa canina*) ausgeführt werden. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt in der Regel ein bis anderthalb Meter, um eine ausreichende Durchwurzelung und eine dichte Entwicklung der Hecke zu gewährleisten. Ziel ist die Ausbildung einer mehrreihigen, gestuften Heckenstruktur mit dichtem Unterwuchs und einem gut ausgebildeten Krautsaum. Die Pflanzung erfolgt vorzugsweise mit gebietsheimischen Gehölzen, wobei Pflege- und Erhaltungsschnitte außerhalb der Brutzeiten durchzuführen sind.

Es wird empfohlen, die Bestandsentwicklung der Streuobstwiese, den Zustand der Neupflanzungen sowie die Nutzung durch Zielarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten) regelmäßig durch ein Monitoring zu überwachen.



Abbildung 16: Gestaltung der verbliebenden Streuobstwiese.

7 Zusammenfassung und Fazit

Um die lokale Nachfrage nach Bauland zu decken, plant die Gemeinde Unterwaldhausen, Teile des Flurstücks Nr. 329/3 in ein Wohngebiet umzuwandeln. Auf der etwa 0,6 ha großen Fläche befindet sich eine strukturreiche Streuobstwiese mit unterschiedlichen Altersklassen, die Teil der Kernzone des Biotopverbunds Baden-Württemberg für mittlere Standorte ist.

Eine erste Relevanzbegehung ergab eine hohe ökologische Wertigkeit des Bestandes für den Artenschutz, insbesondere aufgrund des Vorkommens von 20 Brutvogelarten. Der Streuobstbestand zeichnet sich durch sein hohes Alter sowie vielfältige Habitatstrukturen aus, darunter Höhlenbäume, ein hoher Anteil an Totholz, ausgeprägte Saumstrukturen, Mulm- und Fäulnishöhlen sowie Spalten und Horste. Zudem erfüllt der Bestand eine essenzielle Funktion als geschützte, lichtarme Flugstraße zwischen einer kleinen Siedlung mit vermuteten Sommerquartieren mehrerer Fledermausarten und den Jagdgebieten südwestlich und südöstlich der Fläche. Allerdings wird die Streuobstwiese derzeit nicht ausreichend gepflegt, sodass nach Einschätzung eines Artenschutzexperten der Bestand ohne geeignete Maßnahmen innerhalb der nächsten zehn Jahre weitgehend verschwinden würde.

Die Gemeinde hat umfangreiche Alternativenprüfungen durchgeführt, um geeignete Flächen für das Bauvorhaben zu identifizieren, und zeigt damit ihr Bemühen um eine nachhaltige Flächenentwicklung. Auf Grundlage mehrerer Ortstermine sowie in Abstimmung mit dem Landratsamt und den Naturschutzverbänden wurde ein reduziertes Baukonzept erarbeitet, mit dem Ziel, einen möglichst großen Anteil der Streuobstwiesen zu erhalten und die Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren. Zudem beabsichtigt sie, die verbleibende 0,32 ha große Streuobstwiese zu pflegen und damit langfristig zu erhalten. Im Baukonzept sind sowohl der Erhalt der Saumvegetation als Habitat für den Bluthänfling als auch die Neupflanzung von Streuobstbäumen vorgesehen. Darüber hinaus wird für die betroffenen Streuobstbäume eine geeignete Kompensationsfläche bereitgestellt.

Die rechtliche Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 329/3 und Nr. 20/10 hat durch Festsetzung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. durch Eintrag ins Grundbuch zum Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen Streuobstwiesen / Streuobststreifen hat mit Blick auf Time lag und voraussichtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss des B-Planes mit Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege zu erfolgen.

Zum Nachweis des Kompensationserfolges Streuobstwiese / Streuobststreifen ist ein regelmäßiges Monitoring durchzuführen und dem Landratsamt zur Verfügung zu stellen. Unter Berücksichtigung von Entwicklungszeiten ist ein Monitoring alle 3 Jahre durchzuführen.

8 Quellen und Literatur

Internetquellen

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG: Online Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO).

NABU LANDESVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG E.V.: *Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG*, online unter <http://imperia.verbandsnetz.nabu.de/imperia/md/content/badenwuerttemberg/themen/landwirtschaft/checkliste.pdf> (abgerufen am 20.01.2026).

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG – MLR- (2015): *Streuobstkonzepction Baden-Württemberg – Aktiv für Reichtum und Vielfalt unserer Streuobstlandschaften*, online unter <https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intertern/dateien/publikationen/Streuobstkonzepction.pdf>

Gesetze

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG)

NATURSCHUTZGESETZ (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, NatSchG BW)

Fachgutachten

RAMOS, L. (2025): FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ: *Vorhaben: Geplante Wohnbauentwicklung in der bestehenden Streuobstwiese, Unterwaldhausen, Ravensburg, Flurstück Nr. 329. Spezielle artenschutzrechtliche Überprüfung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Totholzkäfer 2024–2025.*

RAMOS, L (2026): Anpassung und Ergänzung des Fachbeitrages (Ersatzmaßnahmen und Darstellung der Betroffenheit von Arten)

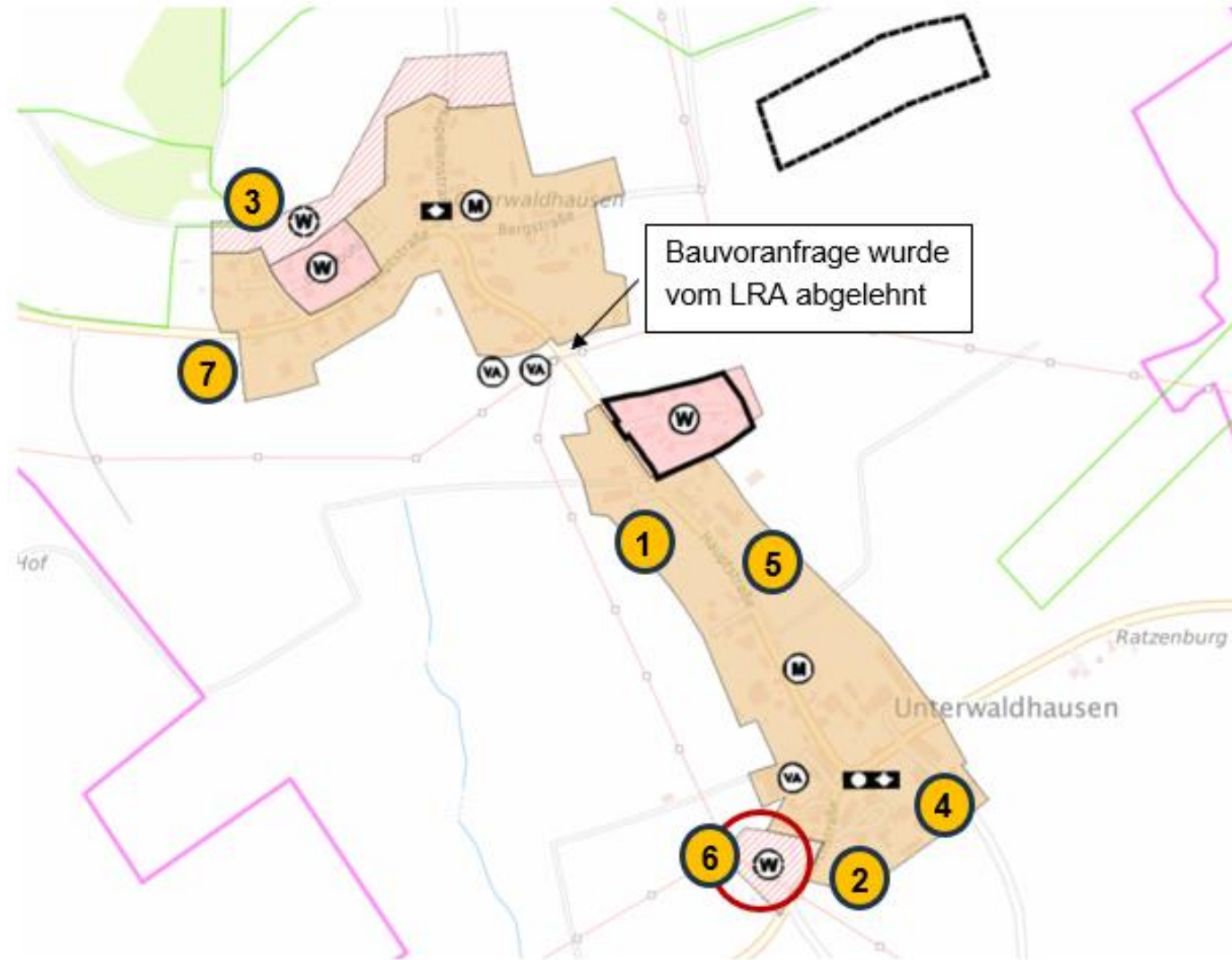
9 Anhang

Anhang A1: Erfassung der Obstbäume auf der gesamten Fläche

Nr.	Name	Wissenschaftlicher Name	Vitalität (v = vital, vg = vergreist, a = abgängig, t = abgestor- ben/tot)	Stammumfang [cm]	Bewertet Ka- tegorie	Sonderstrukturen wie Baumhöhlen, Großhöhlen, Totholz, Habitatfunktion
1	Apfel	Malus domestica	v	160	3	Asthöhlen, Baumhöhlen
2	Apfel	Malus domestica	v	170	3	Baumhöhlen, Totholz
3	Apfel	Malus domestica	vg	240	3	Rindenspalten, Baumhöhlen
4	Apfel	Malus domestica	a	135	3	Rindenspalten, Baumhöhlen
5	Apfel	Malus domestica	v	170	3	Rindenspalten, Baumhöhlen
6	-	-	t	210	3	Totholz (stehend)
7	Apfel	Malus domestica	v	140	3	Rindenspalten, Baumhöhlen
8	Pflaume	Prunus domestica	v	120	3	
9	Apfel	Malus domestica	v	110	3	Baumhöhlen
10	Apfel	Malus domestica	a	100	3	Rindenspalten, Baumhöhlen
11	Apfel	Malus domestica	vg	190	3	Baumhöhlen, Großhöhle
12	Apfel	Malus domestica	v	160	3	Baumhöhlen
13	Apfel	Malus domestica	v	150	3	Baumhöhlen
14	Kirsche	Prunus avium	v	250	3	Baumhöhlen
15	Apfel	Malus domestica	a	190	3	Totholz, Blitzschaden in der Mitte durch
16	Pflaume	Prunus domestica	v	110	3	
17	Apfel	Malus domestica	v	100	3	
18	Apfel	Malus domestica	v	120	3	Baumhöhlen
19	Birne	Pyrus communis	v	90	3	
20	Apfel	Malus domestica	v	120	3	Rindenspalten, Baumhöhlen

21	Apfel	Malus domestica	vg	160	3	Baumhöhlen
22	Apfel	Malus domestica	v	210	3	Rindenspalten, Baumhöhlen
23	Apfel	Malus domestica	v	40	2	
24	Apfel	Malus domestica	v	70	2	
25	Apfel	Malus domestica	v	95	3	
26	Birne	Pyrus communis	v	120	3	Baumhöhlen
27	Apfel	Malus domestica	v	60	2	
28	Apfel	Malus domestica	v	100	3	Baumhöhlen
29	Apfel	Malus domestica	v	70	2	
30	Apfel	Malus domestica	v	120	3	
31	Apfel	Malus domestica	v	100	3	
32	Apfel	Malus domestica	v	90	3	
33	Apfel	Malus domestica	v	70	2	
34	Apfel	Malus domestica	a	140	3	Baumhöhlen
35	Apfel	Malus domestica	v	110	3	Baumhöhlen

Anhang 2.1: Tabelle 6: Übersicht - Aktivitäten der Verwaltung zum Flächenankauf 2022/2023 mit Verortung der Flächen



Anhang 2.2: Übersicht – Aktivitäten der Verwaltung zum Flächenkauf 2022/2023

Nr.	Flurstück	Aktivitäten 2022					2023	
1	309-1; 6526 m ² ; 84-6; 22183 m ²	15.3. Besuch und Anfrage, Ablehnende Reaktion, Verabredung, nach Bedenkzeit neue Anfrage meinerseits	10.6. Bei Gespräch im Rathaus eindeutige Absage, Flächen an die Gemeinde zu verkaufen.					
2	Flst. 20-4; ca. 5000 m ²	8.5. Anfrage und Bitte um Gespräch	17.5. schriftliches Angebot per mail	25.5. Gespräch über Angebot. Verabredung weiterer Klärung	9.6. konkretisiertes Angebot per mail nach Gespräch mit Hr. Bär, Egger, Kloos	27.6. Besuch C.Walser im Rathaus. Sagt, dass er noch Bedenkzeit braucht und auf mich zukommen wird.	Besitzer will nicht verkaufen	
3	206-1; 4398 m ² ; 206-0; 3897 m ²	1.6. telefonische Anfrage. Ablehnende Reaktion, Verabredung nach Bedenkzeit neue Anfrage meinerseits	9.6. telefonische Anfrage. Eindeutige Absage. Auf Möglichkeit der Herausnahme aus FNP aufmerksam gemacht.					
4	Flst. 20-10; 7558 m ²	16.2. Anfrage per mail ob Möglichkeit des Verkaufs	28.2. zurückhaltende Antwort, Signal dass nicht unmöglich	28.2. Erklärung meinerseits warum und wie (mail)	9.6. Nachhaken per mail	2. 10. weiteres Nachhaken	Besitzer sind nicht mehr zu erreichen, reagieren nicht mehr auf Anfragen	
5	Flst. 84-3; 9590 m ²	28.2. Anfrage per mail, Bitte um Gespräch	15.3. Am Rand von GR-Sitzung: Gesprächszusage	9.6. Nachhaken per mail, nachdem kein Signal von R.	13.7. Besuch von Herrn Riegger im Rathaus. Signalisiert grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf. Will ganzes Flst. 84-7 verkaufen, auch außerhalb FNP. Stellt sich einen Preis von nicht unter 80 €/m ² vor. Versprechen eines Angebotes nach Rücksprache mit Bauamt und Gemeinderat.	3.8. Angebot an Riegger nach Absprache mit Herrn Schmid-Selig per mail verschickt.	Herr Riegger meldet sich nicht mehr auf Angebot.	
6	Flst. 329/0; 8329 m ²	15.5. Interessensbekundung an Grundstück bei Telefonat. F. verweist auf Notwendigkeit, zunächst zu ordnen und zu klären. "Dauert ein bis zwei Jahre"	4.8. Gespräch mit E. Brandenburg. Stiftung würde gerne gemeinsam mit Gemeinde die Straub-Fläche mit Immobilien entwickeln. Spezifisches Programm in Übereinstimmung mit Stiftungszwecken (ökologisch, sozial, Förderung der Kommune). Gespräch mit H. Schmid suchen.		04.10. Gespräch mit Herrn Schmid, Vorstand Straub-Stiftung. Angebot, Flst. 329 an Gemeinde zur Bauentwicklung zu geben. Vorgehensvorschlag: Gemeinde entwickelt und bezahlt Stiftung mit der Übergabe von erschlossenen Bauplätzen zum vor der Erschließung verabredeten Preis.	14.12. Gemeinderat beschließt Aufstellung eines Bebauungsplans		
7	Flst. 282-1; 12710 m ²	Herbst 2021: Besitzer bietet Grundstück zur Bebauung an. Grundstück liegt nicht im Flächennutzungsplan	Sept. 2022: M. Uhl stellt Bauvoranfrage für 4 Tiny-Häuser auf dem Grundstück		30.9. Gespräch mit Herrn Uhl. Bereitschaft Flurstück an Gemeinde zu veräußern.	14.12. Gemeinderat beschließt Aufstellung eines Bebauungsplans	22.02. Schreiben von Straßenbauamt, dass bestehende innerörtliche Behelfsausfahrt von P.Fricker als Erschließungsstraße genutzt werden kann.	08.03. Gespräch mit Herrn P. Fricker. Ablehnung der Nutzung Behelfsausfahrt als Erschließungsstraße

