



# Stadt Weilheim an der Teck Landkreis Esslingen



## ARTENSCHUTZ-UNTERSUCHUNG

Gebäudebesichtigung

zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“

21.03.2024



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc  
www.m-quadrat.cc

**Bearbeitet durch:**

**Franziska Eich (Dipl.-Biol.), Stefanie Hermann (B.Eng. Landschaftsplanung)**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	3
1.2	Ausgangszustand der Gebäude .....	3
1.3	Umfang der Untersuchungen.....	4
2	ERGEBNISSE DER GEBÄUDEBESICHTIGUNG KIRCHHEIMER STR. 104.....	5
2.1	Habitatstrukturen am Gebäude.....	5
2.2	Vögel.....	5
2.3	Fledermäuse .....	5
2.4	Sonstige Funde .....	6
3	ERGEBNISSE DER GEBÄUDEBESICHTIGUNG KIRCHHEIMER STR. 106.....	7
3.1	Habitatstrukturen am Gebäude.....	7
3.2	Vögel.....	8
3.3	Fledermäuse .....	9
3.4	Sonstige Funde .....	11
4	ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT .....	12
4.1	Ergebnisse Kirchheimer Straße 104 .....	12
4.2	Ergebnisse Kirchheimer Straße 106 .....	13
	LITERATUR- UND QUELLENANGABEN .....	14

**Titelbild:**

Blick von der Straßenseite auf das Gebäude Kirchheimer Str. 106

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“ vom 12.02.2024 wurde eine Besichtigung der beiden im Vorhabensgebiet stehenden Gebäude empfohlen, um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszuschließen oder bei Betroffenheit Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zu geben.

### 1.2 AUSGANGSZUSTAND DER GEBÄUDE

Betroffen von dem geplanten Vorhaben sind die beiden nebeneinander liegenden Gebäude Kirchheimer Straße 104 und Kirchheimer Straße 106. Nachfolgend wird der aktuelle Zustand der Gebäude aufgezeigt.

#### **Kirchheimer Straße 104:**

Bei dem Gebäude auf Flurstück 4577/1 handelt es sich um ein Bauernhaus mit Wohnhaus und Scheune. Der Wohnbereich ist vermietet und die Scheune dient als Lagerstätte. Direkt hinter der Scheune schließt sich der ehemalige Hühnerstall an. Im Norden vom Flurstück steht ein Schuppen, welcher zur Lagerung weiterer Geräte dient.

#### **Kirchheimer Straße 106:**

Bei dem Gebäude auf Flurstück 4046 handelt es sich um ein Wohnhaus. Hier war ursprünglich eine Sanierung des Gebäudes geplant. In diesem Zusammenhang wurden schon die ersten Arbeiten zur Entkernung, wie Entfernung von Wänden, Wandverkleidungen usw. ausgeführt. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich eine Bühne. Das Haus ist voll unterkellert und besitzt ein Gewölbekeller.

### 1.3 UMFANG DER UNTERSUCHUNGEN

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange, für den geplanten Abriss der beiden Gebäude, wurden folgende Untersuchungen beauftragt:

1. Habitateignung der Gebäude für Anhang-IV-Arten
2. Habitateignung für Brutvögel, Erfassen relevanter Strukturen

Begehungstermin:

Datum	Uhrzeit	Witterung	Inhalt/Schwerpunkte
01.03.2024	08:30 Uhr	5 °C, bedeckt mit Regen	Gebäudebesichtigung Anhang-IV-Arten und Brutvögel
12.03.2024	14:00 Uhr	10 °C, bedeckt	Besichtigung Dachboden Gebäude Kirchheimer Str. 106 auf Anhang-IV-Arten und Brutvögel

Ziel der Untersuchung war die Einschätzung der Habitateignung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und die Ermittlung eines eventuell erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarfs.

Bei der Begehung lag der Fokus auf einer Habitateignung für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse. Für diese Arten wurde die Gebäude nach relevanten Habitatstrukturen wie Nester, Nistkästen, Einflugmöglichkeiten ins Gebäude oder auch Versteckmöglichkeiten am Gebäude abgesucht. Zudem wurde das Gebäude im Inneren nach Spuren wie Kot, Gewölle, Verfärbungen an Hangplätzen und Fraßreste von Insekten abgesucht.

Anschließend erfolgte die Auswertung der vorhandenen Daten. Auf Grundlage dieser wird eine Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise gegeben.

## 2 ERGEBNISSE DER GEBÄUDEBESICHTIGUNG KIRCHHEIMER STR. 104

### 2.1 HABITATSTRUKTUREN AM GEBÄUDE

Am Gebäude finden sich kleine Öffnungen zwischen Mauerwerk, Dachhaut, Fensterläden und Scheunentor. Dadurch gelangen verschiedene Arten ungehindert ins Gebäude.

### 2.2 VÖGEL

Das Gebäude eignet sich für ubiquitäre, siedlungstypische Gebäudebrüter, wie z. B. Hausrotschwanz und Haussperling. Diese Arten wurden auch durch die Brutvogelkartierung (Ergebnisse siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“ vom 12.02.2024) nachgewiesen. Als potenzielle Nistmöglichkeiten bieten sich Nischen am Gebäude. Nester konnten keine ermittelt werden. Am Schuppen, welcher sich im Norden vom Grundstück befindet, ist ein Nistkasten angebracht.

#### **Einschätzung und Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:**

Für gebäudebrütende Vogelarten stehen verschiedene Nischen im und am Gebäude zur Verfügung. Aufgrund der vorgefundenen potentiellen Habitatstrukturen wird ein Abriss außerhalb der Brutperiode, also im Winterhalbjahr empfohlen.

### 2.3 FLEDERMÄUSE

Fledermäuse halten sich häufig in Habitaten auf, bei denen die Voraussetzungen in Form von Quartieren/ Tagesverstecken, wie offene Dachböden, hinter Fensterläden, in Rollladenkästen, Gewölbekeller und Spalten an Mauern oder Holzbalken vorhanden sind. Im Umfeld sollte die Möglichkeit zur Nahrungsaufnahme (insektenreiche Grünflächen) und Wasseraufnahme (Gewässer im Umfeld) gegeben sein.

Am Gebäude lassen sich einige Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse feststellen, z. B. bieten die Fensterläden am Haus Versteckmöglichkeiten. Zudem besteht durch die vorhandenen Spalten und Öffnungen die Möglichkeit, dass Fledermäuse ins Gebäude gelangen. Gerade im Dachboden über der Scheune, in den dunkleren Bereichen, können Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden. Der Dachboden über dem Wohnbereich kann hiervon ausgenommen werden, da dieser als weiterer Wohnraum genutzt wird. Die Untersuchung des Dachbodens ergab aber keine Hinweise auf mögliche Quartiere.

Auch der Gewölbekeller wurde auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Die Besichtigung ergab, dass das Fenster mit einem Lochblech versehen ist und somit kein Zugang in den Gewölbekeller möglich ist. Es wurden auch keine Spuren von Fledermäusen oder anwesende Individuen entdeckt. Ein Winterquartier ist somit ausgeschlossen.

### **Einschätzung und Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:**

Es wurden keine Spuren gefunden, welche auf ein Vorkommen von Fledermäusen deuten. Dennoch können Tagesverstecke während der Aktivitätszeit nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher ein Abbruch des Gebäudes nur im Winterhalbjahr möglich, wenn die Fledermäuse sich in ihre Winterquartiere zurückgezogen haben.

## **2.4 SONSTIGE FUNDE**

Ein einzelnes Wespennest wurde im Dachboden entdeckt. Zudem konnten im Dachboden Kotspuren vom Marder gesichtet werden. Weiterer nachgewiesener Kot stammt von Ratten und Mäusen.

### 3 ERGEBNISSE DER GEBÄUDEBESICHTIGUNG KIRCHHEIMER STR. 106

#### 3.1 HABITATSTRUKTUREN AM GEBÄUDE

Das Gebäude ist vom Keller bis unters Dach durch geöffnete und fehlende Fenster offen zugänglich, dadurch haben sämtliche Tierarten die Möglichkeit, ins Gebäude zu gelangen. Zudem bieten Spalten am Mauerwerk oder der Dachhaut ein Habitat für Gebäudebewohnende Arten.



Abb. 1: Potentielle Zugänge ins Gebäude.

### 3.2 VÖGEL

Das Gebäude eignet sich für ubiquitäre, siedlungstypische Gebäudebrüter, wie z. B. Hausrotschwanz und Haussperling. Diese Arten wurden auch durch die Brutvogelkartierung (Ergebnisse siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“ vom 12.02.2024) nachgewiesen. Als potenzielle Nistmöglichkeiten bieten sich Nischen am und auch im Gebäude. Dabei wurde ein Nest in einem Rohr in einem Zimmer im Obergeschoss entdeckt. Dieses stammt vermutlich von einem Hausrotschwanz Brutpaar aus der Brutperiode 2023.



Abb. 2: Nische über dem Fenster mit Wespennest. Nest im Rohr stammt vom Hausrotschwanz.

#### **Einschätzung und Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:**

In dem gut zugänglichen Gebäude stehen für gebäudebrütende Vogelarten verschiedene Nischen im und am Gebäude zur Verfügung. Aufgrund der vorgefundenen potentiellen Habitatstrukturen und einem Nest wird ein Abriss außerhalb der Brutperiode, also im Winterhalbjahr empfohlen.



### 3.3 FLEDERMÄUSE

Fledermäuse halten sich häufig in Habitaten auf, bei denen die Voraussetzungen in Form von Quartieren/ Tagesverstecken, wie offene Dachböden, hinter Fensterläden, in Rollladenkästen, Gewölbekeller und Spalten an Mauern oder Holzbalken vorhanden sind. Im Umfeld sollte die Möglichkeit zur Nahrungsaufnahme (insektenreiche Grünflächen) und Wasseraufnahme (Gewässer im Umfeld) gegeben sein.

Im Inneren finden sich durch das gut zugängliche Gebäude einige Quartiermöglichkeiten. Vom Keller bis unters Dach können Fledermäuse geeignete Quartiere finden. Die Untersuchung von Erd- und Dachgeschoss ergab jedoch keine Hinweise auf mögliche Quartiere.

Auch der Keller und Gewölbekeller wurde auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Die Besichtigung ergab, dass das Fenster im Gewölbekeller mit Folie verschlossen ist. Ein direkter Zugang in den Gewölbekeller ist somit nicht möglich. Jedoch besteht über die anderen Kellerräume, geöffnete Kellerfenster und ein offener Treppenabgang, die Möglichkeit in den Gewölbekeller zu gelangen. Bei der Untersuchung des Kellers wurden keine Spuren von Fledermäusen oder anwesende Individuen entdeckt. Ein Winterquartier ist somit ausgeschlossen.

Bei der Untersuchung des Dachbodens wurde dieser gekehrt vorgefunden. Am Rand konnten restliche Spuren von Staub und Dreck entdeckt werden. Mit dieser Schicht war vermutlich der Dachboden ursprünglich mal komplett bedeckt. In diesem restlichen Staub konnten Flügel und Chitinreste von Insekten ermittelt werden. Zudem vereinzelt Kot von Fledermäusen, aber auch von Ratte und Mäusearten. Potentielle Zugänge finden sich an der Dachhaut, durch Eulenlöcher und einer größeren Öffnung im Boden mit einer Verbindung zum darunter liegenden Stockwerk.

Die rudimentär vorhandenen Hinweise in Verbindung mit den Einflugmöglichkeiten lassen den Schluss zu, dass sich zumindest zeitweise Fledermäuse oder andere Kleinsäuger im Dachboden aufhalten bzw. aufgehalten haben. Die Insektenreste deuten auf einen Fraßplatz hin. Nicht nahrhafte Reste wie Flügel verbleiben dann auf dem Boden und sind somit nachweisbar, ebenso wie der typisch geformte Kot der Fledermäuse.



Abb. 3: Zugang in den Keller über offene Kellerfenster.



Abb. 4: Reste der vermutlich komplett den Dachboden bedeckenden Staubschicht.



Abb. 5: Staub mit Flügeln und Chitinresten von Insekten, sowie Fledermauskot.

### **Einschätzung und Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:**

Durch die vorgefundenen Spuren auf dem Dachboden kann eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Tatsache werden weitere Untersuchungen (Detektorbegehungen) während der Aktivitätszeit der Fledermäuse zwischen Mai bis August empfohlen. Im Zusammenhang der Untersuchungen dürfen keine Reinigungsmaßnahmen, insbesondere auf dem Dachboden durchgeführt werden. Nur so kann eine valide Untersuchung durchgeführt werden.

Sollte der Untersuchungsraum, durch Eingriffe wie Reinigungen, negativ beeinträchtigt sein, kommt es zur sogenannten „Worst Case-Betrachtung“. In diesem Fall werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die weiteren Maßnahmen festgelegt.

Ziel der Detektorbegehungen ist es, das potentielle Artenspektrum der Fledermäuse am Gebäude festzustellen, um eine Aussage über die Art der Nutzung (Sommerquartier, Tagesversteck, Wochenstube) zu treffen.

### **3.4 SONSTIGE FUNDE**

Im Dachgeschoss wurden ein Hornissennest und mehrere Wespennester entdeckt. Zudem konnte im ganzen Gebäude Kot von Ratten, Mäusearten und Marder nachgewiesen werden.



Abb. 6: Hornissennest im Dachgeschoss.

## **4 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT**

Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob in den beiden zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie, sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist, und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind. Ziel der Untersuchung war die Einschätzung der Habitatsignung des zur Planung vorgesehenen Gebietes für die o.g. Arten und Artengruppen, die Abstimmung eines eventuell erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarfs und geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.

### **4.1 ERGEBNISSE KIRCHHEIMER STRAßE 104**

#### **Vögel:**

Für gebäudebrütende Vogelarten stehen verschiedene Nischen im und am Gebäude zur Verfügung. Aufgrund der vorgefundenen potentiellen Habitatstrukturen wird ein Abriss außerhalb der Brutperiode, also im Winterhalbjahr empfohlen.

#### **Fledermäuse:**

Es wurden keine Spuren gefunden, welche auf ein Vorkommen von Fledermäusen deuten. Dennoch können Tagesverstecke während der Aktivitätszeit nicht ausgeschlossen werden. Ein Abbruch des Gebäudes ist daher nur im Winterhalbjahr möglich, wenn die Fledermäuse sich in ihre Winterquartiere zurückgezogen haben.

#### **Fazit:**

Es kommt zu keinem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, wenn ein Abriss des Gebäudes außerhalb der Brutperiode der Vögel und Aktivitätszeiten der Fledermäuse stattfindet. Ein Abriss ist somit aus Sicht des Artenschutzes nur im Winterhalbjahr möglich.

## 4.2 ERGEBNISSE KIRCHHEIMER STRAßE 106

### **Vögel:**

In dem gut zugänglichen Gebäude stehen für gebäudebrütende Vogelarten verschiedene Nischen im und am Gebäude zur Verfügung. Aufgrund der vorgefundenen potentiellen Habitatstrukturen und einem Nest wird ein Abriss außerhalb der Brutperiode, also im Winterhalbjahr empfohlen. Für die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellten Planungsrelevanten Brutvögel werden CEF-Maßnahmen durchgeführt.

### **Fledermäuse:**

Durch die vorgefundenen Spuren auf dem Dachboden kann eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Tatsache werden weitere Untersuchungen (Detektorbegehungen) während der Aktivitätszeit der Fledermäuse zwischen Mai bis August empfohlen. Im Zusammenhang der Untersuchungen dürfen keine Reinigungsmaßnahmen, insbesondere auf dem Dachboden durchgeführt werden. Nur so kann eine valide Untersuchung stattfinden.

### **Fazit:**

Für die Artengruppe der Fledermäuse bedarf es weiterer Untersuchungen. Nach Durchführung dieser Untersuchungen und Auswertung der Ergebnisse kann eine Betroffenheit dieser Artengruppe belastbar eingeschätzt werden, eine Überprüfung der Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 BNatSchG stattfinden und ggf. geeignete weitere Maßnahmen zum Schutz oder ggf. Ausgleich der Beeinträchtigungen formuliert werden.

## LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

Albrecht, K., T. Hör, F. W. Henning, G. Töpfer-Hofmann, & C. Grünfelder (2013): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht Dezember 2013

Kramer, M., H.-G. Bauer, F. Bindrich, J. Einstein & U. Mahler (2022): Rote Liste der Brutvögel Baden-Württembergs. 7. Fassung, Stand 31.12.2019.

DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNERMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie mit Beiheft "Exkursions-Bestimmungsschlüssel der Sphagnen Mitteleuropas". Naturschutz und Biologische Vielfalt H. 20. Bonn-Bad Godesberg.

Gedeon, K., Grüneberg, C., Mitschke, A., Sudfeldt, C., Eikhorst, W., Fischer, S., Flade, M., Frick, S., Geiersberger, I., Koop, B., Kramer, M., Krüger, T., Roth, N., Ryslavy, T., Stübing, S., Sudmann, S. R., Steffens, R., Vökler, F. & K. Witt (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten, Münster.

LANDRATSAMT GÖPPINGEN, Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren, - Ein Merkblatt des Umweltschutzamtes, Stand: August 2007 –

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Geschützte Arten; Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützte Arten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Karlsruhe. 27 S.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (HRSG.) (2019) Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben, Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten

Ryslavy, T., H.-G. Bauer, B. Gerlach, O. Hüppop, J. Stahmer, P. Südbeck & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. Ber. Vogelschutz 57: 13-112

Wahl, J., M. Busch, R. Dröschmeister, C. König, K. Koffijberg, T. Langgemach, C. Sudfeldt & S. Trautmann (2020): Vögel in Deutschland – Erfassung von Brutvögeln. DDA, BfN, LAG VSW, Münster