

Herr Frank Wolz  
Wilhelm-Barth-Straße 12a

**97230 Estenfeld**

**Neubau von Wohngebäuden auf dem alten Gelände der Gärtnerei Wolz – artenschutzfachliche Untersuchung**

**1 HINTERGRUND**

Das Gelände einer alten traditionellen Gärtnerei in Estenfeld (FSt. 3887, 3889 und 3880, Gmkg. Estenfeld), das seit Jahren aus der Nutzung genommen worden war, soll über eine Wohnbebauung umgenutzt werden. Das Gelände wurde 2022 weitgehend gerodet, so dass 2023 keine Bäume nur noch einzelne Gehölze vorhanden waren. Nach Aussagen des Besitzers befanden sich im hinteren Bereich Ziergehölze wie Forsythsie. Vorhanden waren ein kleineres baufälliges ehemaliges Wohnhaus mit angebauten Schuppen, der Keller eines weiteren Wohnhauses und ein Gebäude mit einem alten Gewächshaus. Bei einem Ortstermin sollten mögliche Quartiere von Vögeln und Fledermäusen erfasst und beurteilt werden.



Abbildung 1: Umgriff des Geltungsbereichs. Zum Begehungszeitpunkt waren die Bäume und Gehölze gerodet. (Daten: [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de))

## 2 ERGEBNISSE DER ORTSBEGEHUNG

Die Ortsbegehung fand unter Teilnahme des Besitzers statt. So konnten alle Bereiche der teilweise baufälligen Gebäude betreten und untersucht werden. Hier kamen Taschenlampen und Ferngläser zum Einsatz. Es wurden keine Spuren von Fledermausquartieren oder Vogelnistplätzen gefunden.



Abbildung 2: Blick von Osten nach Westen (FISSt. 3887)



Abbildung 3: Blick von Westen nach Osten (FISSt. 3889 und 3887)



Abbildung 4: Blick auf den westlichsten Bereich des Geltungsbereichs (FISSt. 3889)



Abbildung 5: Blick auf den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs (FISSt. 3880).

### Altes Wohnhaus

Im Wohnhaus wurde primär das Dachgeschoss untersucht. Dabei konnten dem Alter und Zustand des Wohnhauses entsprechend mehrere potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse im Inneren des Dachgeschosses sowie Einflugmöglichkeiten über defekte Ziegel festgestellt werden. Aufgrund des laut Aussagen des Besitzers teils maroden Bodens und der zahlreichen dort gelagerten Gerätschaften und Materialien wurde keine detaillierte Untersuchung der Strukturen durchgeführt. Spuren auf Vorkommen von Brutvögeln wurden nicht gefunden.

Zum Wohngeschoss des Gebäudes bestehen keine regelmäßigen Zugangsmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse von außen, weswegen keine Begehung der Innenräume durchgeführt wurde.

Die Garage wurde besichtigt – außer der Zufahrt waren keine Öffnungen nach außen erkennbar.



Abbildung 6: Wohnhaus, straßenseitig



Abbildung 7: Nordseite des Gebäudes



Abbildung 8: Garage im Haus



Abbildung 9: Westseite des Hauses



Abbildung 10: Dachgeschoss des Hauses



Abbildung 11: Dachgebälk

### An das Wohnhaus angrenzende Schuppen

An das Wohnhaus angrenzend befindet sich ein langgezogener Schuppen, bestehend aus einem offenen, überdachten Obergeschoss und ein aus teils offenen, teils geschlossenen Räumen bestehenden Untergeschoss.

In allen Bereichen bietet der Schuppen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sowie Nistmöglichkeiten für Vögel. Auch hier konnte aufgrund der zahlreichen gelagerten Gerätschaften keine detaillierte Untersuchung der Strukturen vorgenommen werden. In einem der Erdgeschoss-Räume wurde ein Vogelnest festgestellt, welches nach Aussage des Besitzers Nistplatz eines Rotschwanzes (genauere Artbestimmung nicht möglich) gewesen sei.



Abbildung 12: Schuppen



Abbildung 13: Schuppen, offener Bereich



Abbildung 14: Schuppen, Dachgeschoss



Abbildung 15: Schuppen, offener Bereich



Abbildung 16: Schuppen, geschlossener Raum



Abbildung 17: Schuppen, weiterer geschlossener Raum (Rotschwanz-Nest auf dem Regalbrett)

### Keller

Auf dem Grundstück befinden sich Kellerräume eines abgerissenen Gebäudes. Die Kellerräume sind an mehreren Stellen von außen zugänglich und weisen zahlreiche Quartierstrukturen (v.a. grobes Ziegel-Mauerwerk) für Fledermäuse auf. Alle erreichbaren Spaltenstrukturen wurden ausgeleuchtet und es wurden keine aktuell anwesenden Fledermäuse festgestellt.

Spuren auf Vorkommen von Brutvögeln wurden nicht gefunden.



Abbildung 18: Eingang zum alten Keller



Abbildung 19: Kellerraum



Abbildung 20: Kellerraum



Abbildung 21: Kellerraum

### Altes Gewächshaus

Der Eingangsbereich des alten Gewächshauses ist ein gemauertes Gebäude mit Dachstuhl, welcher geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse bietet. Da dieser nicht sicher betreten werden konnte, fand keine genauere Untersuchung statt. Das Gewächshaus selbst ist zwischen Herbst und Frühling grundsätzlich als Quartier- oder Brutstandort geeignet, ab dem Spätfrühling herrschen hier laut Aussage des Besitzers allerdings Temperaturen über 40°C, so dass eine Eignung in der Wärmeperiode nicht gegeben ist.

In den an das Gebäude angrenzenden Gehölzresten wurden während der Begehung Haussperlinge und Kohlmeisen auf Nahrungssuche festgestellt.

Spuren auf Vorkommen von Brutvögeln wurden am Gebäude nicht gefunden. In diesem Bereich Nahrung suchend wurden Haussperlinge und Kohlmeisen gesehen.



Abbildung 22: Eingang zum alten Gewächshaus



Abbildung 23: Altes Gewächshaus

### 3 ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Die alten Gebäude im Geltungsbereich weisen alle potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Ob eine aktuelle Nutzung besteht, konnte aufgrund der Einschränkungen vor Ort (Einbruchgefahr, Materiallagerung) nicht festgestellt werden, kann aber auch nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Es wurde im Schuppen ein Vogel-Nistplatz festgestellt. Auch andere offene Gebäudeteile bieten Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten, es wurden aber keine weiteren Nester gefunden. Der Gehölzrest am Gewächshaus bietet die Möglichkeit für Freinester, es wurden allerdings keine festgestellt.

Bei einem Rückbau der Gebäude kann es zu artenschutzrechtlichen Konflikten i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kommen:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot): Befinden sich während der Rückbauarbeiten Individuen geschützter Fledermaus- oder Vogelarten in den Gebäuden, können diese verletzt oder getötet werden.
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schadungsverbot): Es kann nicht hinreichend ausgeschlossen werden, dass die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude Lebensstätte geschützter Vogel- und v.a. Fledermausarten sind. Der Rückbau stellt daher die potenzielle Zerstörung geschützter Lebensstätten dar.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und Verbotstatbestände werden daher folgende Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität empfohlen:

Beantragen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung i.S.v. § 45 Abs 7 Nr. 5 BNatSchG	Aufgrund der Struktur der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude (inkl. Keller) ist es nicht möglich, die Anwesenheit von Einzelindividuen zum Zeitpunkt des Abrisses hinreichend auszuschließen. Daher sollte, unter Einbezug der im Weiteren beschriebenen Schutzmaßnahmen, ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag gestellt werde.
Aufhängen von Fledermauskästen	Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Nahumfelds des Geltungsbereichs als potenzielle Fledermaus-Lebensstätte sollten auf dem gegenüberliegenden Grundstück (FIST. 3877) insgesamt 8 Fledermauskästen (4 Spaltenquartiere und 4 Höhlenquartiere) an den Gärtnerei- und Wohngebäuden des Besitzers aufgehängt werden.



Abbildung 24: Garage als möglicher Standort für Fledermauskästen



Abbildung 25: Garage (Rückwand)



Abbildung 26: Schuppen am Wohnhaus als möglicher Standort für Fledermauskästen

Artschonender Rückbau  
der Gebäude

Der Rückbau der Gebäude sollte unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stattfinden:

- Durchführen der Rückbauarbeiten zur Aktivitätsphase der Fledermäuse, zwischen April und September



	<p>Schulung mindestens eines Teils der Arbeiter im Umgang mit Fledermausfinden, Erstellen eines Notfallplans</p> <p>Händisches Entfernen der in den Gebäuden gelagerten Materialien und Geräten unter Beachtung potenziell anwesender Fledermäuse</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Abdecken der Dachschindel der Gebäude 2-3 Tage vor Beginn des Rückbaus</li><li>• Entfernen des Rotschwanz-Nests vor Beginn der Brutperiode (vor März), regelmäßige Kontrolle auf neuangelegte Nester, welche vor Beginn der Brutaktivität entfernt werden.</li></ul>
Integration von dauerhaften Fledermausquartieren in die neuen Gebäude	<p>An den neu errichteten Gebäuden sollten Quartiere für Fledermäuse geschaffen werden. Die Art, Ausgestaltung und Anzahl sollte vor Beginn der Bauarbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Architekten abgestimmt werden. Diese können beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gestaltung eines Teiles des Dachstuhls für Fledermäuse (inkl. Einflugmöglichkeiten)</li><li>• Einbau künstlicher Quartierstrukturen in das Mauerwerk („Fledermaus-Einbausteine“)</li><li>• Anbringen künstlicher Fledermausquartiere an die Gebäudedefassaden</li><li>• Ebenfalls abzustimmen ist eine fledermausgeeignete Außenbeleuchtung der neu errichteten Gebäude (warmweißes bis Bernsteinfarbenes Licht, Abstrahlungswinkel nur unterhalb der Horizontale)</li></ul>

Mit freundlichen Grüßen,



Prosselsheim, den 13.02.2023