

## Stadt Lindau

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'ALDI Sennhofweg'

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Datum: 18.09.2023

## Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

### 1. Allgemeines

- 1.1 Die ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. OHG plant nördlich des Sennhofwegs in Lindau die Errichtung eines Gebäudes mit erdgeschossigem ALDI-Markt und einer gemeinnützigen Werkstätte in den darüberliegenden Geschossen. In einem weiteren gegenüberliegenden Neubau soll eine Kindertagesstätte untergebracht werden. Im Zuge des Vorhabens werden sowohl ein bestehender Gebäudekomplex als auch eine Scheune abgerissen, ferner wird es zu Gehölzrodungen und zur Bebauung von Freiflächen kommen.
- 1.2 Um die Bedeutung der abzureißenden Gebäude, der umliegenden Freiflächen und Gehölze für Gebäudebrüter, Fledermäuse und für weitere geschützte Tierarten wie Zauneidechsen zu erfassen und potenziell bestehende artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu prüfen, wurde die Sieber Consult GmbH, Lindau (B) mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung und der tiefergehenden Erfassung potenzieller Zauneidechsen-Vorkommen beauftragt.

### 2. Vorhabensgebiet, örtliche Gegebenheiten

Der voraussichtliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 606/3 und Nr. 606/5 im Sennhofweg in Lindau und damit einen Gebäudekomplex mit Büro-, Lager- und Verkaufsräumen, eine Scheune, versiegelte und beschotterte Freiflächen, kleinere Gehölze sowie einen Baumbestand, extensiv genutztes Grünland und Saumstrukturen. Westlich verläuft die Kemptener Straße. Im Süden, Westen und Norden schließt sich Bestandsbebauung an, nach Osten wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Obstbau) begrenzt. Ca. 160 m westlich des Geltungsbereichs liegt das nach § 30 BNatSchG kartierte und geschützte Biotop "Feuchtgebüsch südlich Schloß Schönbühl" (Biotopteilflächen Nr. 8424-0114-001), welches durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung erfahren wird. Weitere Biotope oder Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des Vorhaben-Wirkraums.



### **3. Bestandsinformationen**

Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab Nachweise von 74 Vogelarten aus dem weiteren Umfeld, darunter sowohl ubiquitäre Zweigbrüter wie Amsel, Buchfink, Dohle, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp, als auch Gebäudebrüter wie die Bachstelze und Höhlenbrüter wie Blaumeise, Buntspecht, Grauspecht, Grünspecht, Kleiber, Star und Sumpfmeise. Potenzielle Beeinträchtigungen dieser Arten durch das Vorhaben werden im Zuge dieser Untersuchung beurteilt. Weitere Bestandsaufnahmen lagen nicht vor.

### **4. Untersuchungsumfang**

Am 03.02.2023 und 13.02.2023 wurde das Plangebiet im Rahmen artenschutzrechtlicher Vorprüfungen begangen. Der Gebäudekomplex und die Scheune wurden sowohl von außen als auch von innen auf Hinweise auf Gebäudebrüter und Fledermäuse überprüft (z.B. Tiere, Nester, Urinspuren, Kot, Tagfalterreste etc.). Weiterhin wurden die Freiflächen und Gehölze innerhalb und angrenzend an das Plangebiet auf Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten und hinsichtlich ihrer Eignung als potenzielle Lebensräume für ebendiese untersucht. Am 05.05.2023, 26.05.2023, 13.06.2023 und 15.09.2023 wurden die in ihrer Ausstattung potenziell als Lebensraum für die Zauneidechse geeigneten Saumstrukturen und Freiflächen auf die Anwesenheit ebensolcher überprüft.

### **5. Ergebnisse der Untersuchung**

- 5.1** Im Zuge der Relevanzbegehungen gab es in den Innenräumen des Gebäudekomplexes keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen. Die Räumlichkeiten boten allesamt keine Quartierlebensraumbedingungen für Fledermäuse. Auch an der Außenseite konnten keine Nachweise erbracht werden, es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass der Spalt zwischen Außenfassade und überragendem Flachdach vor allem auf der Nord- und zum Teil auf der Ostseite des Gebäudekomplexes von Fledermäusen zumindest als Tagesquartier genutzt wird. Um eine Tötung übertagender Individuen zu vermeiden, sind Abrisszeitenregelungen zu beachten (siehe Maßnahmen unter 6.1). Am 13.06.2023, während einer Zauneidechsen-Kartierung, konnten am Gebäude zwei warnende Hausrotschwänze nachgewiesen werden. Aufgrund ihres Verhaltens und des Nachweises zur Brutzeit ist davon auszugehen, dass sie entweder an der Außenseite oder im Inneren des Gebäudes (zum Beispiel auf den Querstreben und Nischen im südlich gelegenen Lagerraum) gebrütet haben, das Nest konnte leider nicht gefunden werden. Um eine Tötung brütender Individuen zu vermeiden und den Verlust der Brutstätte

auszugleichen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen (siehe 6.2).

**5.2** Weder an der Außenseite noch im Inneren der im östlichen Geltungsbereich gelegene Scheune konnten Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Fledermäuse oder Gebäudebrüter gefunden werden. Die Spalten unterhalb der Holzverkleidung an der Außenseite münden allesamt ins Innere der Scheune und bieten daher keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse. Der Dachstuhl wies aufgrund der Helligkeit, der eher zugigen Bedingungen und dem Mangel an als Quartier nutzbaren Nischen, Spalten und Hohlräumen auch keine geeigneten Lebensraumbedingungen für Fledermäuse auf. Auf einer Querstrebe im Innenbereich konnten vier Nester der Straßentaube festgestellt werden. Um eine Tötung brütender Individuen zu vermeiden, sollte der Abriss außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden (siehe 6.2).

**5.3** Die Freiflächen und Saumstrukturen des Plangebiets weisen zumindest partiell eine hohe Eignung als Zauneidechsen-Lebensraum auf. Während der ersten von vier tiefergehenden Erfassungen konnte im nordwestlichsten Geltungsbereich eine vorjährige Zauneidechse nachgewiesen werden (siehe Luftbild, Seite 6). Bei allen drei nachfolgenden Begehungen wurden weder an der Stelle noch im gesamten restlichen Plangebiet Zauneidechsen dokumentiert. Es ist demnach davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung Vorkommen existieren und das Gebiet von einzelnen Tieren durchwandert wird, es aber keiner reproduktionsfähigen Population als Lebensraum dient. Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird daher als nicht erforderlich erachtet. Um jedoch eine Tötung wandernder Individuen zu vermeiden, sollten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (siehe 6.3).

**5.4** Ein Baum des Baumbestands im Nordosten des Geltungsbereichs wies in etwa 6 m Höhe eine kleine Stammhöhle auf. Eine tiefergehende Untersuchung auf Besatz war aufgrund der Höhe nicht möglich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Höhle zumindest für Meisen einen geeigneten Nistplatz bietet, weshalb empfohlen wird, bei Rodung Ersatzmaßnahmen umzusetzen (siehe unten).

Alle anderen Gehölze wiesen keine Höhlungen, Spalten, Risse oder Abbrüche auf, die von Höhlenbrütern wie den unter Ziffer 3 aufgeführten Arten oder Fledermäusen als Nist- bzw. Quartierstandort genutzt werden könnten. Zweigbrütern können die Gehölze jedoch als Nistplatz zur Verfügung stehen. In einem Gebüsch nahe dem Gebäudekomplex konnte das Nest einer Amsel festgestellt werden. Um eine Tötung brütender Individuen zu vermeiden (Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Abs. 1), müssen daher Rodungszeiten beachtet werden (s.u.).

## **6. Maßnahmen**

- 6.1** Um eine Tötung potenziell übertagender Fledermäuse zu vermeiden, muss der Abriss des Gebäudekomplexes außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die als Quartier nutzbaren Strukturen (überragendes Flachdach, Außenfassaden über Fenstern) manuell und unter ökologischer Baubegleitung entfernt werden. Da an dem Gebäudekomplex ein Quartierpotenzial für Fledermäuse besteht und existierende Einzelquartiere nicht ausgeschlossen werden können, wird außerdem empfohlen, Fledermauskästen im räumlichen Umfeld an geeigneten Bestandsgebäuden (z.B. an den Neubauten) zu installieren (mindestens 2 Fledermausflachkästen, z.B. nach Deschka oder Fa. Schwegler Fledermausflachkasten 1°FF oder 3°FF).
- 6.2** Um eine Tötung nistender Gebäudebrüter zu vermeiden, müssen sowohl der Abriss des Gebäudekomplexes als auch der Abriss der Scheune außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen beide Gebäude kurz vor Abriss erneut durch eine fachkundige Person auf potenziell besetzte Nester untersucht werden. Um den Verlust des Hausrotschwanz-Nestes am Gebäudekomplex auszugleichen, sind zwei Nistkästen im räumlichen Umfeld zu installieren (2°Halbhöhlenkästen, z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2°HW).
- 6.3** Um eine Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, sollten die Saumstrukturen und Freiflächen des Geltungsbereichs (siehe Luftbild, Seite 6) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar von Gehölzen und Versteckmöglichkeiten (Zweige, Äste, Steine, Totholz) befreit werden. In der Vegetationsperiode sind das Grünland und die Saumstrukturen im Plangebiet regelmäßig zu mähen, um ein höheres Aufwachsen zu verhindern und etwaige Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Die Mahd muss bis zum Baubeginn fortgesetzt werden, um ein Wiederdurchwandern von Tieren zu verhindern. Zusätzlich sollte der Bereich außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere (etwa zwischen Ende Oktober und Ende März) mit einem Reptilienschutzzaun umstellt werden (siehe Luftbild, Seite 6), alternativ sind jegliche Eingriffe in die Saum- und Freiflächen nur unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.
- 6.4** Um die Qualität des Plangebiets als Brutlebensraum für Meisen oder andere kleinere Höhlenbrüter zu erhalten, wird empfohlen, zwei Nistkästen im räumlichen Umfeld anzubringen (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser). Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen. Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Die Nisthilfen

müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.

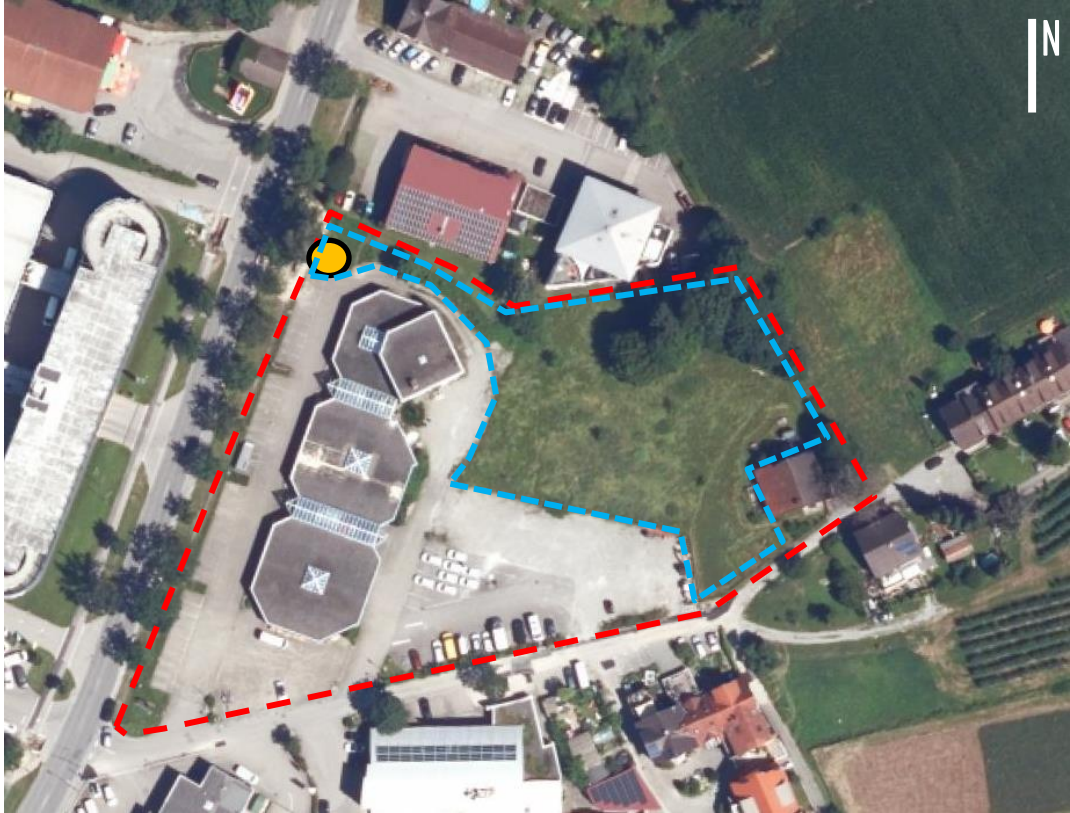
- 6.5 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- 6.6 Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehenbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

## **7. Fazit**

- 7.1 Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau) vorbehalten.
- 7.2 Aus gutachterlicher Sicht ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die aufgeführten Maßnahmen vermeidbar.

Julia Staggenborg (M.Sc. Biologie)

## Luftbild



Übersichtsluftbild des Geltungsbereichs (rot), Nachweis einer Zauneidechse (gelber Punkt), von Versteckmöglichkeiten freizuhaltender und mit einem Zaun zu umstellender Bereich (blau), maßstabslos, Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018



## Bilddokumentation

---

Blick in den Lager-  
raum des Gebäude-  
komplexes. Hin-  
weise auf Gebäude-  
brüter und Fleder-  
mäuse gab es keine,  
die Eignung als  
Quartierstandort  
wird als äußerst ge-  
ring eingeschätzt.



Blick von Südwest-  
ten auf die westliche  
Fassade des abzureißenden  
Gebäudekomplexes.



Blick von Nordosten auf die Außenfassade des Gebäudekomplexes. Spalte oberhalb der unteren Fensterfront zwischen Außenplatten und darunter liegender Verkleidung können potenziell von Fledermäusen genutzt werden.



Blick auf eine nach Nordosten gerichtete Außenfassade des Gebäudekomplexes. Auch der Spalt zwischen Wand und überragendem Flachdach kann Fledermäusen als Quartier dienen.





Blick von Westen auf die Saum- und Gehölzstrukturen nördlich des Gebäudekomplexes. Im Bereich der im Vordergrund liegenden Saumstrukturen konnte eine vorjährige Zauneidechse festgestellt werden.



Blick auf die nord-östlich des Gebäudekomplexes gelegenen Saum- und Gehölzstrukturen.



Blick von Südwesten auf den östlichen Rand der nordöstlich im Geltungsbereich gelegenen Grünland- und Saumstrukturen mit Versteckmöglichkeiten, die von potenziell durchwandernden Zauneidechsen genutzt werden können.



Blick auf die nördlich des Gebäudekomplexes gelegenen beschotterten und bewachsenen Freiflächen und Saumstrukturen.





Blick von Süden auf den Übergang zwischen beschotterten und begrünten Freiflächen und Versteckmöglichkeiten, die potenziell von durchwandernden Zauneidechsen genutzt werden können.



Blick von Südwesten auf den nordöstlich im Geltungsbereich liegenden Gehölzbestand. Es konnte nur eine von Höhlenbrütern potenziell nutzbare Stammhöhle festgestellt werden.



Blick auf eines der entlang der östlichen Fassade des Gebäudekomplexes verlaufenden Gehölze. Im linken Bereich ist das nachgewiesene Amselnest zu sehen.



Blick auf die nach Nordwesten gerichtete Außenfassade der östlich im Geltungsbereich liegenden Scheune.



Blick ins Innere des Scheunen-Dachstuhls. Hinweise auf bzw. geeignete Lebensraumbedingungen für Fledermäuse wurden nicht festgestellt.

