

Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2308



Auftraggeber: Immo Grund GmbH & Co. KG
Schelmenhofstraße 1a
87600 Kaufbeuren

Ansprechpartner: Herr Christoph Bauer
bauer@kehrbaum-architekten.de
089 4523598 26

Lage: Flurnummer 647/12
Gemarkung Kaufbeuren

(kreisfreie) Stadt: Kaufbeuren

Auftragnehmer: Natur Perspektiven GmbH

Bearbeitung: Dominik Meier (M.Sc.)
Larissa Werner (M.Sc.)
Enja Hollenbach

Stand: 06.11.2024



E-Mail: info@natur-perspektiven.de

Web: www.natur-perspektiven.de

Tel.: 0177 3465343

Adr.: Hangenham 23 | 85417 Marzling

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	2
1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Maßnahmenumsetzung	3
2.1 V2 Verschließen von Höhlen mit Einwegeverschlüssen.....	3
2.2 M1 Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse	6
5. Gutachterliches Fazit	8
6. Literaturverzeichnis Natur Perspektiven (2024): Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2308 Bismarck – Carré – Kaufbeuren in der Fassung vom 02.08.2024.....	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der verschlossenen Hohlräume an der südwestlichen Seite und nördlichen Ecke des Gebäudes. Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	4
Abbildung 2: Hohlräume zwischen Beleuchtungselementen am Eingangsbereich der ehemaligen Postbank vor (A) und nach dem Verschließen (B).	4
Abbildung 3: Hohlraum zwischen Beleuchtungselementen am Eingangsbereich der ehemaligen Postbank vor (A) und nach dem Verschließen (B).	5
Abbildung 4: Hohlraum an einer Gebäudeecke auf der Nordseite vor (A) und nach dem Verschließen (B).	5
Abbildung 5: Bilder vom Inneren eines Hohlraums am Gebäude mittels Endoskops.	6
Abbildung 6: Standorte der installierten Vogel- und Fledermausnistkästen (Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de).	7
Abbildung 7: Nistkasten mit 32 mm Rundloch für Meisen und Sperlinge.	7
Abbildung 8: Vogelkasten mit 48 mm Rundloch für Stare und Gartenrotschwänze.	7
Abbildung 9: Vogelkasten mit 48 mm Rundloch für Stare und Gartenrotschwänze.	7
Abbildung 10: Fledermausganzzjahresquartier für Abendsegler.	8
Abbildung 11: Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen.	8
Abbildung 12: Fledermaus Spaltenkasten.	8

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Kaufbeuren hat am 23.01.2024 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Postareal“ für den Bereich zwischen Hauberisser-, Bismarck- und Heinzelmannstraße aufzustellen. Ziel ist die Neuordnung der Grundstücksnutzung unter Würdigung und Berücksichtigung des hochwertigen denkmalgeschützten Umfeldes an der Bismarck- und Hauberrisserstraße.

Auf dem Grundstück Heinzelmannstraße 1, Fl-Nr. 647/12, soll ein hochwertiges Wohnquartier mit Tiefgarage entstehen. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück das dreigeschossige Post(bank)gebäude mit zusätzlicher Nutzung einiger Räume als Kindergarten. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt, im nördlichen Bereich befindet sich die Freifläche des Kindergartens. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt und die Sondernutzung Post ausgewiesen. Die Bestandsbauten werden vollständig rückgebaut.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 02.08.2024 wurden in und an den Gebäuden potenzielle Lebensräume in Form von Hohlräumen/Spalten für geschützte Arten identifiziert. Um den Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden ist es notwendig, diese Hohlräume vor dem geplanten Abbruch des Gebäudes auf Besatz zu überprüfen und bei nicht Vorhandensein im Anschluss zu verschließen. Darüber hinaus soll der durch bauliche Maßnahmen entstehende Verlust von potenziellen Lebensraumstrukturen wie z.B. Höhlen und Spalten für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse ausgeglichen werden.

2. Maßnahmenumsetzung

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Fassung vom 02.08.2024) wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt Kaufbeuren das Verschließen von Höhlen mit Einwegeverschlüssen und das Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse festgelegt.

2.1 V 2 Verschließen von Höhlen mit Einwegeverschlüssen

Am Eingangsbereich der ehemaligen Postbank, im Südwesten des Untersuchungsgebietes, befanden sich drei Hohlräume zwischen den Beleuchtungselementen, welche potenziell von Gebäudebrütern oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden können. Ein weiterer Hohlraum konnte an der nördlichen Ecke eines Gebäudeteils festgestellt werden (Abbildung 1). Mit Hilfe einer Hebebühne wurden die Hohlräume am 17.10.2024 mittels Endoskops auf Besatz überprüft. Es wurden keine Individuen in den Hohlräumen festgestellt. Im Anschluss erfolgte der Verschluss mit EPDM-Folie (Abbildung 2-4).

Durch das Verschließen von potenziellen genutzten Quartieren wurde die signifikante Erhöhung des Verletzungs- und Tötungsrisikos nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz1, 3 u. 5 BNatSchG von Fledermäusen und Brutvögeln vor dem Abbruch der Gebäude vermieden.



Abbildung 1: Lage der verschlossenen Hohlräume an der südwestlichen Seite und nördlichen Ecke des Gebäudes. (Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

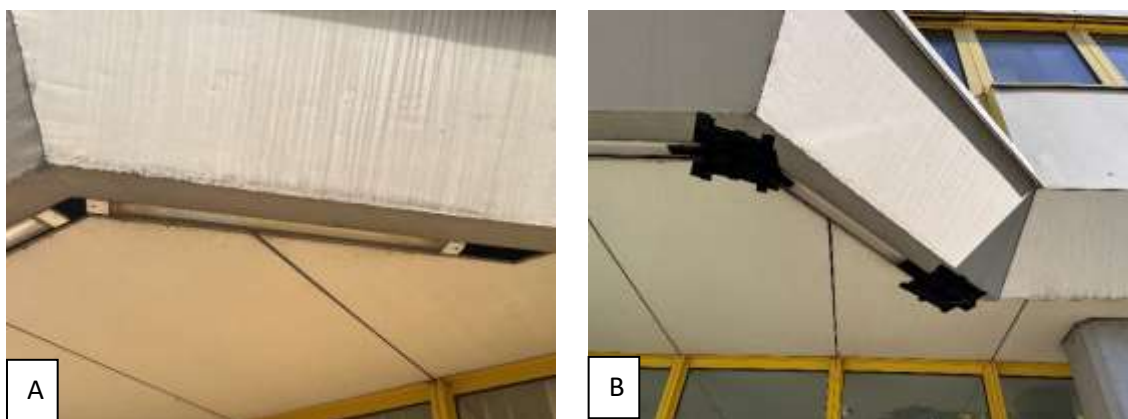


Abbildung 2: Hohlräume zwischen Beleuchtungselementen am Eingangsbereich der ehemaligen Postbank vor (A) und nach dem Verschließen (B).



Abbildung 3: Hohlraum zwischen Beleuchtungselementen am Eingangsbereich der ehemaligen Postbank vor (A) und nach dem Verschließen (B).



Abbildung 4: Hohlraum an einer Gebäudeecke auf der Nordseite vor (A) und nach dem Verschließen (B).



Abbildung 5: Bilder vom Inneren eines Hohlraums am Gebäude mittels Endoskops.

2.2 M1 Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse

Um den Verlust der ökologischen Funktionalität der Altbäume auf dem Grundstück der Heinzelmannstraße 1 auszugleichen, wurden Nistkästen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse gemäß der Maßnahmen M 1 installiert. Die Bäume Nr. 5 und Nr. 6 wurden jeweils mit drei Nistkästen ausgeglichen, sodass insgesamt sechs Kästen montiert wurden.

Für Höhlenbrüter wurden drei Nistkästen aufgehängt: zwei mit einem 48 mm Rundloch für Stare und Gartenrotschwänze, sowie ein Kasten mit einem 32 mm Rundloch für Sperlinge und Meisen. Zudem wurden drei Nistkästen für Fledermäuse montiert, darunter jeweils ein Kleinhöhlen-, ein Flach- und ein Großhöhlenkasten. In jedem Baum wurde jeweils ein Nistkasten für Vögel und ein Nistkasten für Fledermäuse befestigt, sodass insgesamt zwei Kästen pro Baum installiert worden sind. Die Lage der installierten Nistkästen ist in Abbildung 6 verortet.

Die Nistkästen wurden mit Hilfe einer Hebebühne in einer Höhe von drei bis sechs Metern in drei ausgewählten Bäumen auf dem Grundstück, sowie auf dem angrenzenden Grundstück befestigt. (Abbildung 7-12) Diese Kästen müssen mindestens zehn Jahre lang einmal jährlich im Zeitraum von September bis Oktober fachgerecht gereinigt werden. Nicht mehr funktionsfähige Nistkästen sind innerhalb der ersten zehn Jahre zu ersetzen.



Abbildung 6: Standorte der installierten Vogel- und Fledermausnistkästen (Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geo-daten.bayern.de).



Abbildung 7: Nistkasten mit 32 mm Rundloch für Meisen und Sperlinge.



Abbildung 8: Vogelkasten mit 48 mm Rundloch für Stare und Gartenrotschwänze.



Abbildung 9: Vogelkasten mit 48 mm Rundloch für Stare und Gartenrotschwänze.



Abbildung 10: Fledermausganzzahresquartier für Abendsegler.



Abbildung 11: Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen.



Abbildung 12: Fledermaus Spaltenkasten.

5. Gutachterliches Fazit

Am 17.10.2024 erfolgte vor dem geplanten Abbruch der ehemaligen Postbankfiliale eine Kontrolle der Hohlräume auf Besatz mit Hilfe eines Endoskops. Es konnten keine Individuen in den Hohlräumen festgestellt werden. Im Anschluss wurden die nachgewiesenen Strukturen mit potenzieller artenschutzrechtlich relevanter Eignung verschlossen.

Zudem wurden insgesamt 6 Nistkästen davon 3 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel sowie 3 Nistkästen für baumbewohnende Fledermäuse an Bäumen im unmittelbaren Umfeld aufgehängt.

Die Maßnahmen V 2 und M 1, welche in der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 02.08.2024) beschrieben und mit dem Umweltamt der Stadt Kaufbeuren abgestimmt wurden, wurden im Vorfeld des geplanten Abbruchs der ehemaligen Postbankfiliale vollständig umgesetzt.

6. Literaturverzeichnis

Natur Perspektiven (2024): Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2308 Bismarck – Carré – Kaufbeuren in der Fassung vom 02.08.2024