

# Stadt Sonthofen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mittagstraße"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 20.07.2018

### Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

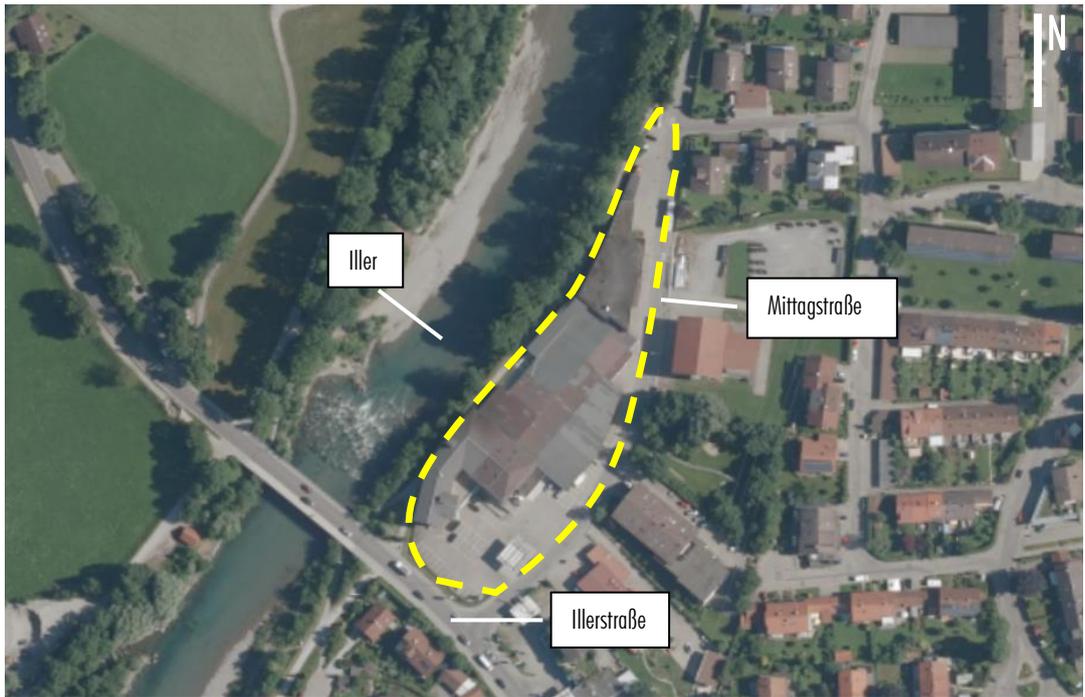
1. Allgemeines
  - 1.1 Auf dem Gelände an der "Mittagstraße 3" des ehemaligen Großhändlers "C + C" beabsichtigt der Eigentümer der Fläche die Neuansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu sichern soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.
  - 1.2 Gemäß den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenunterrichtung am 14.03.2016 ist eine Überprüfung der abzureißenden Gebäude hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange erforderlich.
  - 1.3 Hierzu wurde das Büro Sieber, Lindau (B) beauftragt.
  
2. Vorhabensgebiet, örtliche Gegebenheiten
  - 2.1 Auf dem Gelände an der Mittagstraße 3 befinden sich ein gewerblich genutzter Gebäudekomplex in dem u. a. die Firmen "Rieder Fliesenverlegung GmbH" und "Rieder italienische Fliesen" ansässig sind. Bei dem südlichen Gebäude handelt es sich um ein dreistöckiges Gebäude mit Tiefgarage und Dachboden, in dem die Geschäftsräume der ansässigen Firmen lokalisiert sind. Der mittlere Gebäudeteil ist eine große Lagerhalle mit Flachdach und ohne Keller, welche sich zurzeit im Umbau befindet. Das nördliche, zweigeschossige Gebäude hat ebenfalls ein Flachdach und wird als Lagerhalle genutzt. Es ist mit einer Tiefgarage unterkellert.
  - 2.2 Südlich der Gebäude liegt ein größerer Parkplatz, sowie eine Tankstelle. Östlich grenzt das Gebiet an die Mittagstraße, südliche an die Illerstraße. Das Eingriffsgebiet befindet sich im Stadtgebiet von Sonthofen und so sind an drei Seiten Gewerbe und Wohnbebauung lokalisiert. Westlich des Gebiets fließt die Iller, an deren Westufer wiederum Gehölze und landwirtschaftliche Flächen angrenzen.
  
3. Bestandsinformationen
  - 3.1 Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab Nachweise von 17 Vogelarten aus dem weiteren Umfeld, ohne besondere Bedeutung für das Vorhaben. Weitere Bestandsinformationen lagen nicht vor.

4. Untersuchungsumfang
  - 4.1 Am 21.06.2018 wurde das Plangebiet begangen und die Gebäude auf Fl.-Nr. 1421 wurden in allen Räumen (vor allem Dachboden und Keller), in Rollladenkästen und an der Fassade auf Hinweise auf Fledermäuse, Gebäudebrüter oder andere geschützte Arten untersucht (z.B. Nester, Urinspuren, Kot, Tagfalterreste etc.).
  
5. Ergebnisse der Untersuchung
  - 5.1 Im Dachboden des südlichen Gebäudeteils konnten zwei leere Vogelnester (vmtl. Bachstelze) und zwei Vogelkadaver gefunden werden. Zumindest zeitweise dient er somit als Nistplatz für gebäudebrütende Vogelarten. Hinweise auf oder Spuren von Fledermäusen wurden hingegen nicht festgestellt. Durch die vollverglaste südliche Giebelwand ist der Dachboden relativ hell, es lassen sich jedoch auch dunklere für Fledermäuse geeignete Ecken finden.
  - 5.2 Die Gebäude sind teilweise mit Tiefgaragen unterkellert. Durch die glatten Wände und fehlenden Hang- und Versteckmöglichkeiten sind diese jedoch für Fledermäuse ungeeignet.
  - 5.3 An den Außenbereichen der Gebäude wurden zwei Vogelnester gefunden. Ein leeres Nest (vmtl. Amsel) auf einem Dachbalken der Tiefgaragenüberdachung und ein besetztes Meisennest in einer Mauerspalte hinter einer Regenrinne. Hinweise auf Fledermäuse konnten an den Fassaden keine festgestellt werden, jedoch sind zahlreiche Spalten (z. B. zwischen Regenrinne und Dach und unter Flachdachüberhängen) vorhanden, welche Fledermäusen als Versteck und gebäudebrütenden Vogelarten als Nistplatz dienen können. Zumindest eine zeitweise Nutzung einzelner Spalten als Tagesversteck durch Fledermäuse ist denkbar.
  
6. Maßnahmen
  - 6.1 Um den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Abrissarbeiten außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
  - 6.2 Falls beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Oberallgäu), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.
  - 6.3 Als Ersatz für den Wegfall der potenziellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind auf der Ost-, Süd-, oder Westseite des Neubaus mindestens fünf Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren.
  - 6.4 Um einen Verlust der Fortpflanzungsstätte der Bachstelze und der Kohlmeise auszugleichen sind Nistkästen im räumlichen Umfeld zu installieren (3x Meisennistkästen, z.B. Schwegler, Nisthöhle 1b mit 32 mm Fluglochdurchmesser, 3x Halbhöhle, z.B. Schwegler, Halbhöhle 2HW)

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 Oberallgäu) vorbehalten.
- 7.2 Um den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Abrissarbeiten außerhalb der Schutzzeit von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- 7.3 Sofern zusätzlich Nisthilfen für Bachstelzen sowie für Meisen im räumlichen Zusammenhang installiert werden, ist für die Artengruppe der Vögel nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die Arten nehmen Nisthilfen in der Regel gut an und werden durch die vermehrte Anwesenheit des Menschen nicht beeinträchtigt.
- 7.4 Um Verbotstatbestände hinsichtlich Fledermäusen zu vermeiden sind künstliche Ersatzquartiere in Form von Fledermausflachkästen an oder in der Fassade des Neubaus zu integrieren.
- 7.5 Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

i.A. Marion Tonn (M. Sc. Biologin)

## Luftbild



Übersichtsluftbild des Geltungsbereiches (gelb), maßstabslos, Quelle Luftbild: LfU

## Bilddokumentation

---

Dachboden des südlichen Gebäudeteils. Durch das große Fenster im Giebel ist der Innenraum in diesem Bereich relativ hell.



Ungenutztes Vogelnest (vmtl. Bachstelze) und Vogelkot in der nördlichen Dachschräge des Dachbodens.



Vogelkadaver (vmtl. Bachstelze) und Vogelkot im Bereich des Vogelnestes im Dachboden.



Vogelnest (vmtl. Amsel) in den Dachbalken der nördlichen Tiefgaragenzufahrt.



Einflugöffnung des Meisen- nestes an der Westseite des mittleren Gebäudes. Das Nest befindet sich in der Spalte hinter der Regenrinne. Ein fütternder Altvogel konnte beobachtet werden.



Spalte hinter einer Blech- verkleidung als potenzielles Tagesversteck für Fleder- mäuse.

