

Begehungsprotokoll

Projekt:	2019005_KRE ProjektEntwicklung GmbH & Co. KG Bamberg Rückbau der Bestandsgebäude in Bad Mergentheim, Wachbacher Str. 4, Flst.-Nr. 483
Anlass:	Begutachtung auf Vorkommen Gebäude besiedelnder Vogel- und Fledermausarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten
Datum:	21.01.2019
Bearbeiter:	Dipl.-Biol. Jürgen Thein, Dipl.-Biol. Josline Griesse
Fotos:	Übersicht ☒ Detail ☒

PROJEKTHINTERGRUND UND AUFTRAGSINHALT:

Die KRE ProjektEntwicklung GmbH & Co. KG (kurz: KRE) plant gem. Bauvorbescheid des Bürgermeisteramts Bad Mergentheim vom 24.10.18 den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandelsflächen, senioren-gerechten Wohnungen, Wohnungen, Tagespflegeeinrichtung und Wohngruppen für Demenzerkrankte sowie die erforderlichen Stellplätze.

In einer Planungsbesprechung im Rathaus Stadt Bad Mergentheim am 19.02.2019 wurde festgestellt, dass für das geplante Verfahren ein Bebauungsplan mit Einzelhandelsnutzung aufgestellt werden muss. Parallel kann die Baugenehmigung beantragt werden. Der Baubeginn des Neubaus wird von KRE für das 1. Quartal 2020 als realistisch angesehen.

Im Vorfeld müssen die Bestandsgebäude des ehemaligen Kaufland-Einkaufsmarkts, die Parkdecks und die Büro- und Geschäftsgebäude auf dem Areal vollständig zurückgebaut werden. Die Rückbauarbeiten sollen lt. der aktuellen Zeitplanung nach Vorlage der Planung des Neubaus vergeben werden und ab dem 01.10.2019 in den Wintermonaten erfolgen.

Im Bauvorbescheid ist folgendes zum Artenschutz formuliert:

„8. Das ehemalige Kaufland-Areal ist für spaltenbewohnende Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus, Bartfledermaus) grundsätzlich als Sommerquartier geeignet. Ein Winterquartier ist jedoch nicht zu erwarten.“

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn der Abbruch in der kalten Jahreszeit, bis spätestens März, erfolgen sollte.

Bei einem Abriss nach Ende des Monats März ist die Außenfassade des Gebäudes und die Parkdecks vor Beginn der Abbrucharbeiten auf das Vorkommen spaltenbewohnender Fledermausarten zu überprüfen. Sollten dabei Fledermäuse festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Main-Tauber-Kreis abzustimmen.“

Mein Büro wurde von KRE mit einer artenschutzfachlichen Untersuchung der Bestandsgebäude beauftragt. Die Bestandsgebäude sollten von innen und außen auf Vorkommen und Besiedlungsspuren Gebäude besiedelnder Vogel- und Fledermausarten sowie auf deren tatsächlichen und möglichen Lebensstätten begutachtet werden. Anhand der Befunde sollten Vorschläge für erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden. Die Ergebnisse der Begutachtung sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Tauber-Kreises abgestimmt werden.

VORGEHEN:

Die Begutachtung erfolgte am 14.01.2019 zwischen 10:00 – 15:00 Uhr durch Dipl.-Biol. Josline Griesse und Dipl.-Biol. Jürgen Thein.

Zunächst wurde der Gebäudekomplex im Innern gemeinsam mit Hr. Kern, dem Leerstandsbetreuer, begangen, um alle Räumlichkeiten zunächst überblickshaft in Augenschein zu nehmen und die freie Zugänglichkeit zu allen Räumen und Gebäudeteilen sicher zu stellen.

Im Anschluss wurden zunächst die Außenfassaden der Bestandsgebäude und die Parkdecks begutachtet. Dazu wurde der Gebäudekomplex umrundet und vom Boden aus in Augenschein genommen. Höher gelegene Gebäudbereiche wurden mit dem Fernglas näher betrachtet. Schlecht beleuchtete Bereiche und dunkle Spalten wurden zur Begutachtung mit der Taschenlampe ausgeleuchtet.

Als nächstes wurden die Innenräume im Gebäudekomplex erneut begangen. Die Innenräume sind für Tiere bei geschlossenen Fenstern nicht von außen zugänglich. Die Begutachtung konnte daher beschleunigt werden, da sich zudem sehr schnell herausstellte, dass hier keine Besiedlungsspuren und kein Brutplatz- bzw. Quartierpotential vorhanden waren.

ERGEBNISSE DER BEGUTACHTUNG:

Nachfolgend werden mögliche Quartierstrukturen und Besiedlungsspuren von Fledermäusen und Vögeln beschreiben und die Habitateignung bewertet:

1. Außenfassaden:

- *Bereich I:* Südwestseite, Bürogebäude, Lüftungsinstallationen und Auffahrtsrampe (Abb. 1) und *Bereich II:* Westseite, Bürogebäude, Treppenhaus (Abb. 2):
 - Dachabschlussbleche ca. 10 cm hoch, Abstand von der Wand 3-4 cm, zu niedrig und zu weit für Fledermäuse, nicht als Vogelbrutplatz geeignet
 - Spalt für offene Aufhängung der Jalousien, Spalt ca. 10 cm breit x 10 cm hoch, keine geschlossenen Jalousienkästen, zu offen und zu weit für Fledermäuse, nicht als Vogelbrutplatz geeignet
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln an der Fassade, auf den Fensterbrettern und in Jalousienspalten

--> keine Besiedlungsspuren und keine geeigneten Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze vorhanden

- *Bereich III:* Westseite Parkdeck, Einfahrt in Parkhaus, Einfahrt zu Lieferrampe (Abb. 3):
 - Fassadenflächen ohne Spaltenangebot
 - Betonelemente des Parkdecks stehen über, von unten offener Spalt von ca. 20 x 20 cm vorhanden, für Fledermäuse zu weit und zu offen
 - zwischen Betonelementen und zwischen Betonelementen und Hauswand keine offenen Spalten vorhanden
 - Anlieferungsbereich bietet keine Spalten, Nischen oder Simse für Fledermaus- oder Vogelquartiere
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln an der Fassade und hinter Betonelementen

--> keine Besiedlungsspuren und keine geeigneten Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze vorhanden

- *Bereich IV:* Nordwestseite Parkdeck, Technikräume (Abb. 4):
 - Fassade ohne Spaltenangebot
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln

--> keine Besiedlungsspuren und keine geeigneten Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze vorhanden

- *Bereich V:* Westseite Verkaufshalle, Technikräume, Treppenaufgang in Obergeschoss (Abb. 5):
 - Dachabschlussbleche ca. 10 cm hoch, Abstand von der Wand 3-4 cm, zu niedrig und zu weit für Fledermäuse, nicht als Vogelbrutplatz geeignet Unter Vordach keine geeigneten Nischen oder Absätze für Vogelbrutplätze
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln

--> keine Besiedlungsspuren und keine geeigneten Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze vorhanden

- *Bereich VI:* Westseite Verkaufshalle, Technikräume, Treppenaufgang in Obergeschoss (Abb. 6):
 - Dachabschlussbleche ca. 10 cm hoch, Abstand von der Wand 3-4 cm, zu niedrig und zu weit für Fledermäuse, nicht als Vogelbrutplatz geeignet, unter Vordach keine geeigneten Nischen oder Absätze für Vogelbrutplätze
 - 5 Säulenbuchen, Brusthöhendurchmesser 15-25 cm, ohne Höhlen und Spalten
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln

--> keine Besiedlungsspuren und keine geeigneten Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze vorhanden

- *Bereich VII:* Nordostecke Nordseite, Bürogebäude, Verkaufsräume (Abb. 7):
 - Dachabschlussbleche ca. 10 cm hoch, Abstand von der Wand 3-4 cm, zu niedrig und zu weit für Fledermäuse, nicht als Vogelbrutplatz geeignet Unter Vordach keine geeigneten Nischen oder Absätze für Vogelbrutplätze
 - am Erker Jalousieabdeckung ca. 10 cm hoch/10 cm breit, zu niedrig und zu weit für Fledermäuse
 - 2 kleine Linden, Brusthöhendurchmesser 10-15 cm, ohne Höhlen und Spalten
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln

--> keine Besiedlungsspuren und keine geeigneten Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze vorhanden

- *Bereich VIII:* Nordostseite, Eingang Verkaufshalle, Verkaufsräume (Abb. 8):
 - Dachabschlussbleche ca. 10 cm hoch, Abstand von der Wand 3-4 cm, zu niedrig und zu weit für Fledermäuse, nicht als Vogelbrutplatz geeignet
 - am Erker Jalousieabdeckung ca. 10 cm hoch/10 cm breit, zu niedrig und zu weit für Fledermäuse
 - **am Unterrand der Erkerverkleidung zwischen Verkleidung und Wand ein ca. 3 cm tiefer und 2 cm breiter Spalt, der potentiell für Fledermäuse als Hangplatz im Sommer, allerdings nicht als Fortpflanzungsquartier, geeignet erscheint**
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln

--> keine Besiedlungsspuren von Vögeln und Fledermäusen

--> keine geeigneten Vogelbrutplätze vorhanden

--> mögliche Fledermaus-Sommerhangplätze in Spalten an Erkerverkleidung vorhanden

- *Bereich IX:* Ostseite, Büroräume, Verkaufsräume (Abb. 9, Abb. 10):
 - Dachabschlussbleche ca. 10 cm hoch, Abstand von der Wand 3-4 cm, zu niedrig und zu weit für Fledermäuse, nicht als Vogelbrutplatz geeignet
 - Ca. 3 cm breiter Spalt zwischen Flachdachsims und Wand ist vergittert, kein Zugang für Vögel oder Fledermäuse
 - Jalousien-Spalten über Fenstern, Spalt ca. 10 cm breit x 10 cm hoch, keine geschlossenen Jalousienkästen, zu offen und zu weit für Fledermäuse, nicht als Vogelbrutplatz geeignet
 - Auf Gehweg 3 Linden, BHD 8-20 cm, keine Höhlen und Spalten
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln

--> keine Besiedlungsspuren und keine geeigneten Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze vorhanden

- *Bereich X: Südostseite, Parkdeck (Abb. 11):*
 - Die Fassadenflächen bieten kein Spaltenangebot für Fledermäuse oder Vögel
 - **Das ca. 30 cm hohe Dachabschlussblech am Parkdeck ist an mehreren Stellen aufgebogen. Dahinter könnten sich als Sommerquartier geeignete Fledermaushangplätze.**
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln

--> keine Besiedlungsspuren von Vögeln und Fledermäusen und keine geeigneten Vogelbrutplätze vorhanden

--> mögliche Fledermaus-Sommerhangplätze mit Eignung als Fortpflanzungsquartier hinter Dachabschlussblech des Parkdecks vorhanden

2. Parkdeck

- *Obere Ebene (Abb. 12):*
 - Auf der oberen Ebene des Parkdecks sind Teilbereiche mit Wellblech auf Eisenträgerkonstruktionen überdacht.
 - Die Absätze auf den Eisenträgern und zwischen Eisenträger und Wellblech sind allerdings nur sehr schmal und bieten keine guten Brutmöglichkeiten für Vögel.
 - Für Fledermäuse sind keine geeigneten Verstecke oder Spaltenquartiere vorhanden.
 - Keine Besiedlungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln

--> keine Besiedlungsspuren und keine geeigneten Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze vorhanden
- *Untere Ebene (Abb. 13, Abb. 14):*
 - **Auf den Betonträgern der Deckenkonstruktion sind breite Simse vorhanden, die ein großes Angebot an Brutplätzen für Nischen- oder Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz, Amsel usw.) bieten.**
 - **Zwei alte Nester, wahrscheinlich beides Hausrotschwanz, wurden entdeckt.**
 - Spaltenquartiere für Fledermäuse bietet die Deckenkonstruktion nicht.

--> keine Besiedlungsspuren und keine geeigneten Fledermausquartiere

--> alte Vogelnester vorhanden, großes Brutplatzangebot für Nischen- und Halbhöhlenbrüter

3. Gebäudeinnenräume

- Das Gebäudeinnere ist bei geschlossenen Türen und Fenstern für Tiere von außen nicht zugänglich.
- *Büro- und Verkaufsräume*
 - Die Büro- und Verkaufsräume sind als Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze nicht von Belang.
- *Verkaufshalle, Lager-, Kühl- und Aufbereitungsräume*
 - Die Räume befinden sich im Erdgeschoss bzw. teils im Untergeschoss.
 - Die Deckenkonstruktion der ehemalige Verkaufshalle böte, wenn Zugangsmöglichkeiten vorhanden wären, geeignete Brutplätze auf Betonträgern, Rohren etc. und Hangplätze für Fledermäuse.
 - Die restlichen Räume sind eher nicht als Vogel- und Fledermausquartiere von Belang.

ZUSAMMENFASSUNG UND VORSCHLÄGE FÜR VERMEIDUNGS- UND VORGEZOGENE AUSGLEICHS- MAßNAHMEN:

- Gebäude besiedelnde Fledermäuse:
 - An und in den Gebäuden des ehemaligen Kauflandareals wurden keine Vorkommen von Fledermäusen entdeckt. Besiedlungsspuren, die auf regelmäßig genutzte Quartiere hinweisen würden, wurden ebenfalls nicht nachgewiesen.
 - An der Fassade sind zwei Bereiche einzugrenzen, die mögliche als Sommerquartiere geeignete Spaltenquartiere darstellen:
 - i. Auf der Nordseite im Eingangsbereich zum Kaufmarkt am Unterrand der Erkerverkleidung
 - ii. Auf der Südostseite hinter einer Blechverkleidung am Parkdeck
- Gebäude brütende Vogelarten
 - An und in den Gebäuden wurden keine Vögel beobachtet.
 - Auf Simsen des Betontragwerks der unteren Ebene des Parkdecks wurden zwei Nester, wahrscheinlich von Hausrotschwänzen, entdeckt.
 - Besiedlungsspuren oder Nistplätze von Mauerseglern, Schwalben oder Haussperlingen wurden nicht gefunden.
- Vermeidungsmaßnahmen
 - Da die Abbrucharbeiten im Herbst 2019 und Winter 2019/20 stattfinden werden, sind keine speziellen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz Gebäude besiedelnder Fledermausarten und Gebäudebrüter notwendig.
- Ausgleichsmaßnahmen
 - Die Ergebnisse der Bestandserhebung wurden am 31.01.2019 per Email an Herrn Geier, zuständige Naturschutzfachkraft am Landratsamt Main-Tauber-Kreis übermittelt.
 - KRE hat die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen an Gebäuden im Umfeld des Kauflandareals aufgrund der kurzen Vorlaufzeit bis zum Abbruch und grundsätzlichen Schwierigkeiten, Zugriff auf benachbarte Gebäude zu bekommen, als nicht realisierbar eingeschätzt.
 - Bei einem Telefonat zwischen Hr. Thein und Hr. Geier am 08.02.2019 wurde Einvernehmen darüber erzielt, dass die ursprünglich angedachten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen an Gebäuden im räumlichen Umfeld des Kauflandareals durch Ausgleichsmaßnahmen an den neu entstehenden Gebäuden ersetzt werden können, ohne Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG befürchten zu müssen:
 - i. An dem neu entstehenden Gebäude werden
 - 1. 10 Nistplätze für Halbhöhlen- und Nischenbrüter geschaffen:
 - a. in Form von Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z. B. Fa. Schwegler Typ 2H, 2HW oder 2N (www.schwegler-natur.de) oder Fa. Hasselfeldt Typ NBH (www.nistkasten-hasselfeldt.de)), die an der Fassade angebracht werden oder
 - b. in Form von in die Fassade integrierten Brutnischen (z. B. Fa. Schwegler Typ Fassadeneinbaustein 1 HE oder Fa. Strobel Typ Nischenbrüterkasten zum Einbau)
 - 2. 10 Fledermaus-Fassadenquartiere geschaffen:

- a. in Form von Flachkästen, die auf der Fassade angebracht werden (z. B. Fa. Strobel Typ Fledermaus-Fassadenflachkasten (www.naturschutzbedarf-strobel.de) oder Fa. Hasselfeldt Typ FFAK-R) oder
 - b. in Form von Fassadeneinbauquartieren (z. B. Fa. Strobel Typ Fledermaus-Flachstein (patentiert) oder Fa. Hasselfeldt Typ FUP.
- Die Anbringung der Vogel- und Fledermausersatzquartiere bzw. Einplanung in die Fassade des neuen Gebäudes werden von KRE fachlich mit dem Büro für Faunistik und Umweltbildung abgestimmt und die resultierende Planung der Unteren Naturschutzbehörde TBB zur Prüfung und Billigung vorgelegt.

Haßfurt, 03.03.2019



Bilddokumentation

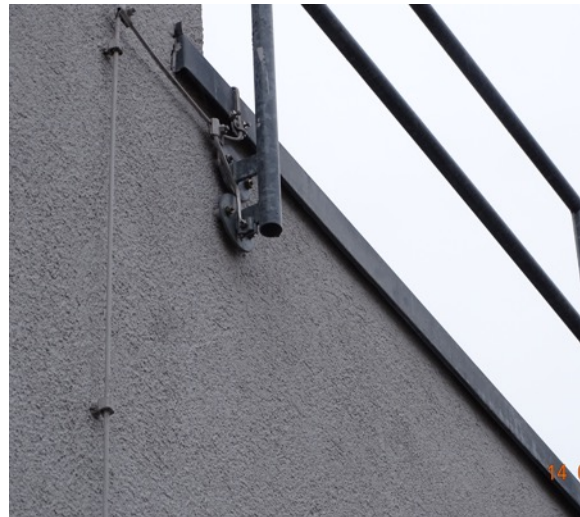


Abb. 1: Außenfassade Bereich I, die Spalten hinter Dachabschlussblechen und in Jalousiespalten sind für Fledermäuse und Vögel nicht als Quartiere bzw. Brutplätze geeignet



Abb. 2: Außenfassade Bereich II, die Spalten hinter Dachabschlussblechen und in Jalousiespalten sind für Fledermäuse und Vögel nicht als Quartiere bzw. Brutplätze geeignet





Abb. 3: Außenfassade Bereich III, die Fassadenflächen bieten keine Spalten, der Spalt an der Unterseite der Betonelemente des Parkdecks ist zu weit und zu offen für Fledermäuse, der rote Pfeil zeigt die ungefähre Lage der Detailaufnahmen, l. u. Anlieferungsbereich



Abb. 4: Außenfassade Bereich IV, die Fassade bietet keine Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze



Abb. 5: Außenfassade Bereich V, die Spalten hinter Dachabschlussblechen sind für Fledermäuse und Vögel nicht als Quartiere bzw. Brutplätze geeignet



Abb. 6: Außenfassade Bereich VI, die Spalten hinter Dachabschlussblechen sind für Fledermäuse und Vögel nicht als Quartiere bzw. Brutplätze geeignet, die Säulenbuchen weisen keine Höhlen oder Spalten für Vögel oder Fledermäuse auf, die schwache Efeuberankung bietet keine Vogelnistmöglichkeiten



Abb. 7: Außenfassade Bereich VII, die Spalten hinter Dachabschlussblechen und in Jalousiespalten sind für Fledermäuse und Vögel nicht als Quartiere bzw. Brutplätze geeignet, die beiden Linden bieten keine Höhlen und Spalten für Fledermäuse oder Vögel



Abb. 8: Außenfassade Bereich VIII, ein etwa 3 cm tiefer und 2 cm breiter Spalt zwischen Mauer und dem Unterrand der Erkerverkleidung könnte ggf. für Fledermäuse als Sommerhangplatz geeignet sein





Abb. 9: Außenfassade Bereich IX, die Fassade bietet keine Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze



Abb. 10: Außenfassade Bereich IX, der ca. 2 cm breite Spalt an der Traufe ist vergittert und bietet keinen Zugang für Fledermäuse oder Vögel





Abb. 11: Außenfassade Bereich X, die Fassadenflächen bieten kein Spaltenangebot, das ca. 30 cm hohe Dachabschlussblech ist an mehreren Stellen aufgebogen, die Spalten könnten Fledermaushangplätze bieten



Abb. 12: Parkdeck oberer Ebene, die Wellblechdächern auf Eisenkonstruktion sind als Vogelbrutplätze eher ungeeignet, Fledermausquartiere sind nicht vorhanden



Abb. 13: Parkdeck untere Ebene, für Fledermäuse geeignete Spaltenquartiere sind nicht vorhanden, Brutmöglichkeiten für Vögel sind auf Betonträgern vorhanden, die untere Ebene ist über die Auffahrten und die Abfahrt von der oberen Ebene für Vögel und Fledermäuse frei zugänglich





Abb. 14: Parkdeck Untere Ebene, auf den Betonträgern sind breite Simse als geeignetes Bruthabitat für Vögel vorhanden, zwei alte Nester wurden entdeckt (wahrscheinlich von Hausrotschwanz)

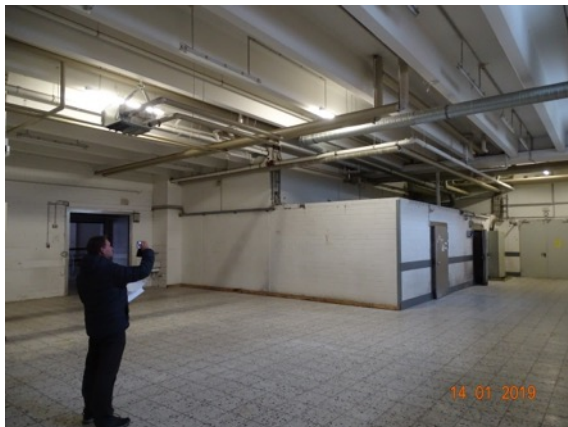




Abb. 15: Gebäudeinnenräume
Die Räume sind bei geschlossenen Türen und Fenstern von außen nicht für Vögel oder Fledermäuse zugänglich.

1. Reihe: Markthalle und Lagerräume
2. Reihe: Eingangsbereich und Treppenhaus
- 3./4. Reihe: Büroräume