

# Markt Heimenkirch

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hochland"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 14.02.2020; Ergänzt am 28.04.2020

### Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

1. Allgemeines
  - 1.1 Der Markt Heimenkirch beabsichtigt für den Bereich des Betriebsgeländes der Firma "Hochland" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass der Planung ist das aktuell aufgestellte Konzept zur Entwicklung des Standortes des Milchverarbeitungsbetriebes "Hochland", das auch Um- und Neubauten vorsieht. Der Markt Heimenkirch möchte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die weitere Entwicklung des Standortes lenken, gewerbliche Potenziale nutzen und betriebliche Perspektiven schaffen.
  - 1.2 Es ist geplant, die Bestandsgebäude nach Westen hin um ein Hochregallager zu erweitern. Zudem soll auf das sog. "Natec Gebäude" ein zusätzliches Stockwerk aufgebaut werden. Nach Osten hin ist ein Anbau geplant. Im Osten des Plangebietes soll ein mehrstöckiges Parkhaus entstehen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens entfallen drei Bestandsgebäude: Das Gebäude "Kemptener Str. 39" soll zeitnah (bis spätestens Mitte März 2020) abgebrochen werden. Der vorgesehene Abbruch des Gebäudes "Kemptener Str. 41" soll im Laufe des Sommerhalbjahres 2020 erfolgen. Der Abbruch der "Kemptener Str. 43" ist im Winter 2020/2021 geplant. Darüber hinaus müssen einzelne Bäume gerodet werden. Im Zuge dieser Tätigkeiten könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.
  - 1.3 Das Büro Sieber (B) wurde daher zu einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Plangebietes beauftragt.
2. Vorhabengebiet, örtliche Gegebenheiten
  - 2.1 Das Vorhabengebiet liegt im zentralen Bereich des Marktes Heimenkirch, nördlich der Bundesstraße 21 (Kemptener Straße) und umfasst das gesamte Betriebsgelände der Fa. Hochland. Nördlich wird das Plangebiet von der Laiblach begrenzt, welche in dem gesamten Bereich als gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Oberlaufabschnitt der Laiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094 Teilbereiche 001 u. 002) ausgewiesen ist.
  - 2.2 Das Plangebiet ist durch bestehende Betriebsgebäude, Produktionshallen und Parkplätze bereits stark vorgeprägt. Lediglich im Osten sowie im Südosten befinden sich größere unversiegelte Bereiche. Hier befinden sich insgesamt vier Wohngebäude (Kemptener Str. 35, 39, 41 & 43), in deren Umfeld kleinere Gartenbereiche mit Gehölzen und Bäumen vorliegen. Die östliche Teilfläche wird aktuell als Grünland genutzt.

### 3. Bestandsinformationen

3.1 Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab keine Nachweise für den Bereich des Plangebietes.

3.2 Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern (Stand 07.01.2020) liegt für den Bereich des Plangebietes eine Punkterverortung von Fledermäusen vor. Dabei handelt es sich um Einzelfunde ohne Lebensraumangabe. Die Nachweise umfassen den Fund einer Zweifarbfledermaus vom 27.05.2008 (L. Ramos) sowie eine Beobachtung einer nicht näher bestimmten Fledermausart aus dem Jahr 2012 (R. Zahner). Das nächstgelegene bekannte Quartier befindet sich in der rund 150 m entfernten Kirche, westlich des Plangebietes. Eine Bestimmung auf Artniveau liegt dort jedoch nicht vor.

### 4. Untersuchungsumfang

Am 03.02.2020 wurde das Plangebiet begangen. Alle entfallenden Gehölze wurden auf Höhlen, Stammrisse, Ausfaltungen und ähnliche Strukturen geprüft, die Lebensstätten geschützter Arten darstellen könnten. Soweit möglich wurde die Tiefe von Höhlungen untersucht. Besonderes Augenmerk wurde auf Nistmaterial von Vögeln sowie auf Spuren von Fledermäusen in Form von Kot gelegt, z.B. in Spinnennetzen an und in Baumhöhlen.

Das Gebäude "Kemptener Str. 39" wurde in allen Räumen (vor allem Dachboden und Keller), hinter den Fensterläden und an der Fassade auf Hinweise auf Fledermäuse, Gebäudebrüter oder andere geschützte Arten untersucht (v.a. Nester, Urinspuren, Kot.).

Das Gebäude "Kemptener Str. 41" wurde im Rahmen der Relevanzbegehung am 03.02.2020 nur von außen auf Hinweise auf Fledermäuse, Gebäudebrüter oder andere geschützte Arten untersucht (potenzielle Quartiere, Nester, Urinspuren, Kot). Eine Begehung des Dachstuhls erfolgte am 28.04.2020.

Das Gebäude "Kemptener Str. 43" wurde im Rahmen der Relevanzbegehung am 03.02.2020 ebenfalls nur von außen auf Hinweise auf Fledermäuse, Gebäudebrüter oder andere geschützte Arten untersucht. Eine Begehung des Dachstuhls sowie eine Kontrolle der Rollladenkästen erfolgte am 28.04.2020.

Darüber hinaus wurden alle Betriebsgebäude untersucht, auf welchen im Rahmen des Vorhabens ein zusätzliches Stockwerk aufgebaut werden soll bzw. ein Anbau an bestehende Gebäudestrukturen geplant ist. Hier wurde jeweils die Fassade und/oder die Attika auf Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse sowie das Vorliegen von Bruthöhlen oder Nischen für gebäudebrütende Vogelarten geprüft.

4.1 Die vorgesehenen Baufelder sowie deren Umfeld wurden hinsichtlich einer potenziellen Habitataignung für die Zauneidechse begutachtet.

## 5. Ergebnisse der Untersuchung

- 5.1 Während der Begehungen wurde an der Laiblach eine vorbeifliegende Wasseramsel sowie eine Gebirgstelze beobachtet. Im Bereich der Gehölze im Osten des Plangebietes wurden Grünfink, Buchfink, Amsel und Rotkehlchen festgestellt. Ein Brutvorkommen dieser Arten sowie weiterer ubiquitärer zweibrütender Vogelarten ist anzunehmen.
- 5.2 An den Gebäudefassaden der bestehenden Betriebsgebäude, an welchen Werkserweiterungen geplant sind, konnten keine Hinweise auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt werden. Hochgelegene Spalten zwischen der Attikaverschalung und der Fassade konnten nicht kontrolliert werden, im Bereich des "Natec-Gebäudes" (Bauwerk Nr. 8) schließt die Blechverschalung jedoch dicht ab, sodass hier keine Quartiere möglich sind. An den weiteren betroffenen Gebäuden besteht die Fassade aus glatten pulverbeschichteten Trapezblechen. Eine Anlandung von Tieren an der glatten Fassade ist somit nicht möglich. Eine Quartiernutzung im Bereich der Attika ist darüber hinaus auch auf Grund der großen Spaltbreite als wenig wahrscheinlich einzustufen.
- 5.3 Im Dachstuhl des Gebäudes "Kemptener Str. 39" gelangen keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Jedoch wurde hinter insgesamt 25 der bereits entfernten Fensterläden Kot von Fledermäusen gefunden. Mit Ausnahme einzelner Nachweise auf der südlichen und westlichen Gebäudefassade konzentriert sich die überwiegende Mehrheit der Nachweise auf die östliche Gebäudefassade. Gemäß den Ergebnissen einer genetischen Artbestimmung konnten die untersuchten Kotproben der Kleinen Bartfledermaus *Myotis mystacinus* zugeordnet werden. Die Menge des Kotes spricht für ein regelmäßig genutztes Quartier. Jahreszeitlich bedingt können jedoch keine detaillierten Aussagen zur Art des Quartieres getroffen werden.
- Hinweise auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern liegen hier nicht vor.
- 5.4 Schadstellen in der Außen-Fassade des Gebäudes "Kemptener Str. 41" stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar. Ein Zugang im Giebelbereich bietet Nistmöglichkeiten für Haussperling und Mauersegler. An einem Anbau auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein Nest des Hausrotschwanzes.
- Im Rahmen der Kontrolle des Dachstuhles am 28.04.2020 ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Zugangsmöglichkeiten sowie Spalten mit Quartierpotenzial liegen jedoch vor. Eine Nutzung durch Fledermäuse (insbesondere als Zwischenquartier) kann somit nicht ausgeschlossen werden. Bei der Begehung am 28.04.2020 sang ein Hausrotschwanz vom Dach des Gebäudes. Ein Paar Haussperlinge hielt sich für einige Minuten am Gebäude auf. Bei beiden Arten sind Bruten am Gebäude denkbar, Brutnachweise liegen jedoch bislang nicht vor.
- 5.5 Am Gebäude "Kemptener Str. 43" gelangen im Rahmen der Begehungen keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter. Der Dachstuhl ist von außen nicht zugänglich und daher für eine Nutzung durch Fledermäuse ungeeignet. Quartierpotenzial besteht in Rollladenkästen auf der Westseite des Gebäudes. Bei der Kontrolle am 28.04.2020 ergaben sich dort jedoch keine Hinweise, welche auf eine Nutzung deuten. Das Vorliegen von Zwischenquartieren z.B. unter einzelnen defekten Dachziegeln kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.
- 5.6 Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine nach Norden exponierte Flussteinmauer. Ein Vorkommen der Zauneidechse wird wegen der Exposition sowie dem Fehlen geeigneter Nahrungshabitate als wenig wahrschein-

lich betrachtet. Da im Rahmen des Vorhabens keine Eingriffe in diesen Bereich geplant sind, sind aus fachgutachterlicher Sicht keine weiteren Erfassungen der Art erforderlich. Weitere Bereiche mit Habitatpotenzial wurden im Rahmen der Begehung nicht identifiziert.

## 6. Maßnahmen

- 6.1 Die Uferbegleitgehölze der Laiblach ("Oberlaufabschnitt der Laiblach in Heimenkirch", Biotop-Nr. 8325-0094 Teilbereiche 001 u. 002) sind möglichst zu erhalten und müssen während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen gesichert werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zu beschädigen und den 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.
- 6.2 Unvermeidbare Gehölzfällungen müssen außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.
- 6.3 Der Abriss des Gebäudes Kemptener Str. 39 muss außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, bis Mitte März 2020 erfolgen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte beim geplanten Abriss sind als Ersatz für den Wegfall von Fledermaus-Quartieren insgesamt 24 Spaltenquartiere (jeweils zwölf aus Holzbeton und zwölf mit reiner Holzbauweise) zu installieren. Gemäß den artspezifischen Ansprüchen der Kleinen Barfledermaus ist zu berücksichtigen, dass die Kästen eine Spaltenbreite von 1,5 – 3 cm aufweisen. Die Ersatzquartiere müssen bis zur Rückkehr der Art aus dem Winterquartier bis spätestens Mitte April 2020 installiert sein. Geeignet für die Anbringung der Ersatzquartiere sind die im Besitz der Fa. Hochland befindlichen Gebäude Kemptener Str. 35 & 47. Entsprechend der Lage am entfallenden Bestandsgebäude sind die Ersatzquartiere ebenfalls vorzugsweise an den jeweiligen Ostfassaden zu installieren. Eine Annahme der Ersatzquartiere ist im Rahmen einer Erfolgskontrolle fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- 6.4 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte beim geplanten Abriss des Gebäudes Kemptener Str. 41 sind sämtliche Bereiche mit Brutnischen für Gebäudebrüter vor Beginn der Brutzeit (28.02.2020) so zu versiegeln, dass eine Brut während der geplanten Abrissarbeiten auszuschließen ist. Als zusätzliche Absicherung ist kurzzeitig vor dem Abbruch eine erneute Begehung zur Kontrolle auf mögliche Brutvorkommen erforderlich. Sollten dabei Bruten festgestellt werden, kann der Abbruch erst nach Ausflug der Jungvögel erfolgen.

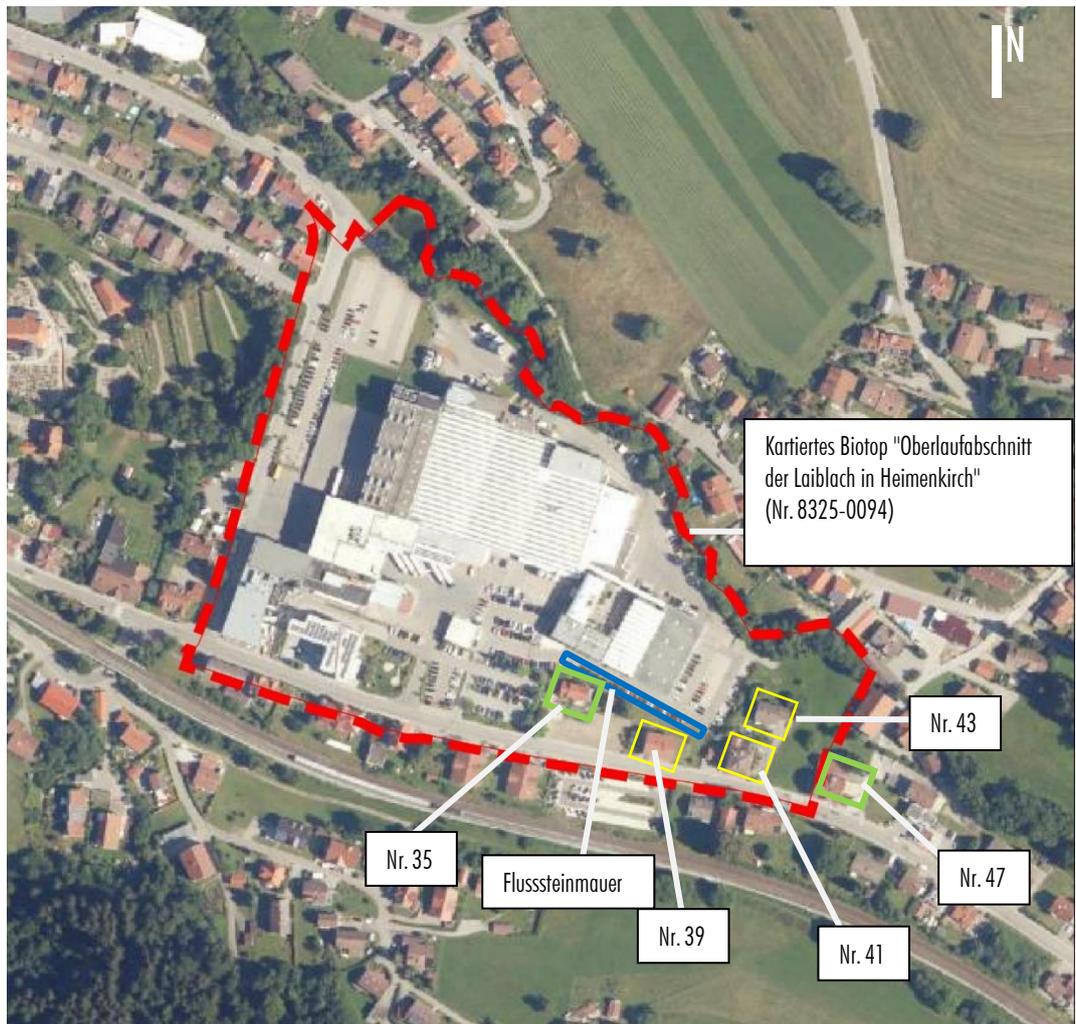
Als Ersatz für die entfallenden Brutplätze sind je zwei künstliche Nisthilfen für Hausrotschwanz und Haussperling/Mauersegler an (z.B. 2x Schwegler Halbhöhle 2HW und 1x Schwegler Mauerseglerkasten Typ Nr. 17A (3fach)) im Umfeld zu installieren. Für die Montage bieten sich die beiden zu erhaltenden Gebäude Kemptener Str. 35 & 47 an. Der Mauersegler-Nistkasten sollte in mindestens 6 Metern Höhe aufgehängt werden. Gut geeignet sind geschützte Wandbereiche unter dem Dachüberhang, überdachte Balkone oder Fensternischen.

Während der Abrissarbeiten muss sichergestellt sein, dass sich keine Fledermäuse am Gebäude befinden. Eine Freigabe kann erst nach einer zweimaligen Ausflugskontrolle erfolgen. Sollten die Ausflugskontrollen eine Anwesenheit von Fledermäusen am Bestandsgebäude bestätigen, kann der Abriss erst dann erfolgen, wenn sich die Tiere im Winterquartier befinden.

- 6.5 Am Bestandsgebäude Kemptener Str. 43 liegen nach Durchführung der Kontrollen weder für gebäudebrütende Vogelarten, noch für Fledermäuse Hinweise auf eine Nutzung vor. Da im Bereich defekter Dachziegel ggf. eine Nutzung als Zwischenquartier nicht vollständig auszuschließen ist, ist der Abriss außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 1. November bis 28. Februar durchzuführen.
7. Fazit
- 7.1 Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau) vorbehalten.
- 7.2 Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit dem Abriss der Bestandsgebäude Kemptener Str. 39 und Kemptener Str. 43 sowie bei den geplanten Betriebserweiterungen nicht zu erwarten.
- 7.3 Der geplante Abriss des Bestandsgebäudes Kemptener Str. 41 im Sommerhalbjahr 2020 ist aus artenschutzrechtlicher Sicht kritisch zu betrachten. Die Freigabe des Abbruches kann erst erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass sich während der vorgesehenen Abbruchzeit keine aktiven Bruten oder Quartiere von Fledermäusen am Gebäude befinden. Sobald ein konkreter Abbruchtermin feststeht, sind daher im Vorfeld weitere Begehungen erforderlich (Ausflugkontrollen für Fledermäuse, Kontrolle auf Vogelbruten). Die entsprechenden Untersuchungsergebnisse sowie die daraus abgeleiteten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau abzustimmen.

i.A. Felix Steinmeyer (M. Sc. Biodiversität, Ökologie & Evolution)

## Luftbild



Übersichtsluftbild des Plangebietes (rot), entfallende Bestandsgebäude (Kemptener Str. Nr. 39, 41 und 43), geeignete Gebäude für die Installation von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Kemptener Str. Nr. 35 und 47), Quelle Luftbild: Bayernatlas

## Bilddokumentation

---

Blick von Nordwesten auf das Betriebsgelände der Fa. Hochland.



Blick von Osten auf die bestehenden Firmengebäude.



Blick auf das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Oberlaufabschnitt der Laiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094 Teilbereiche 001 u. 002) im Osten des Plangebietes.



Blick auf das entfallende Bestandsgebäude "Kemptener Straße 43".



Blick auf das entfallende Bestandsgebäude "Kemptener Straße 41".



Schadstellen in der Fassade des Kemptener Straße 41" dienen potenziell als Quartier für Fledermäuse.



Nest des Hausrotschwanzes  
am Anbau des entfallenden  
Gebäudes "Kemptener  
Straße 41".



Nordexponierte Flussstein-  
mauer bietet nur eingeschränktes Habitatpoten-  
zial.



Blick von Nordwesten auf  
die nordwestliche Fassade  
des Produktionsgebäudes.



Blick auf das entfallende Bestandsgebäude "Kemptener Straße 39". Die Fensterläden waren zum Zeitpunkt der Relevanzbegehung bereits entfernt.



Fledermauskot unter dem ehemaligen Quartier hinter den Fensterläden auf der Ostseite des Gebäudes "Kemptener Straße 39".



Fledermauskot hinter insgesamt 24 Fensterläden (davon 22 auf der Ostseite) belegt eine intensive Nutzung des Gebäudes "Kemptener Straße 39" als Quartier.

