

**Geplanter Gebäudeabbruch  
Peterstraße 18-20 in Einhausen  
Artenschutzrechtliche Untersuchung**



**Bearbeitung: Dipl.-Biol. Gerhard Eppler**

**Dezember 2021**

**memo-consulting...**

**Am Landbach 7  
64342 Seeheim-Jugenheim  
Tel. 06257 / 64371  
team@memo-consulting.de  
www.memo-consulting.de**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
2.	Rechtliche Grundlagen.....	1
3.	Geplante Maßnahmen.....	3
4.	Material und Methode .....	3
5.	Beschreibung des Untersuchungsgegenstands und Ergebnisse .....	4
6.	Fazit .....	5
7.	Anhang: Fotodokumentation .....	5

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Wohngebäude in der Peterstr. 18-20 in Einhausen soll für eine Neubebauung des Grundstücks abgerissen werden. Die Lage des Gebäudes ist aus Abb. 1 zu ersehen. Es handelt sich um ein Doppelhaus, von dem die Nr. 20 schon seit längerem leer steht, während Nr. 18 bis vor wenigen Tagen noch bewohnt war.

Bei Gebäuden, insbesondere wenn sie längere Zeit leer stehen, besteht grundsätzlich immer die Möglichkeit, dass geschützte Tierarten (insbesondere geschützte Vogel- oder Fledermausarten) Teile der Gebäude als Brut- und Niststätte nutzen könnten. Falls dies der Fall wäre, müssten geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um nicht gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG zu verstoßen. Der Überprüfung eventueller Artvorkommen dient das vorliegende Gutachten.

### 2. Rechtliche Grundlagen

#### Zu betrachtende Arten

Im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach §15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG zu beachten für

- in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten,
- europäische Vogelarten oder
- in einer Rechtsverordnung nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführte Arten.  
(Anm.: Mit §54 Abs. 1 Nr. 2 wird das BMU ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Tier- und Pflanzenarten unter besonderen Schutz zu stellen, die in ihrem Bestand gefährdet sind oder für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. „Verantwortungsarten“). Diese Rechtsverordnung liegt zurzeit noch nicht vor.)

Die nur national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

## **Verbots-Tatbestände**

Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten. In Bezug auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten ist es verboten:

1. wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## **Zulässigkeit von Eingriffen**

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt ein Verstoß gegen Verbot Nr. 3 nicht vor. Im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere ist auch das Verbot Nr. 1 nicht erfüllt. Diese Freistellungen gelten auch für Verbot Nr. 4 bezüglich der Standorte wild lebender Pflanzen.

Ein Verbotstatbestand kann bei einer europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Art oder einer europäischen Vogelart nur erfüllt sein:

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

## **Ausnahmen**

Wenn durch ein Vorhaben einer der oben genannten Verbotstatbestände erfüllt werden könnte, darf es nur zugelassen werden, wenn gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die folgenden Ausnahmeveraussetzungen kumulativ vorliegen:

- Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht, bei FFH-Anhang IV-Arten muss er günstig sein und bleiben.

### Zum Schutz von Niststätten und Nestern

Geschützt sind nach §44 BNatSchG „sowohl natürliche Gegenstände und Bereiche, die derartigen Zwecken dienen (...) wie auch künstlich geschaffene (z.B. Nisthilfen). Die Gegenstände und Bereiche müssen regelmäßig, aber nicht ständig genutzt werden, so sind z.B. regelmäßig genutzte Nistplätze auch während der winterlichen Abwesenheit von Zugvögeln geschützt. Bei Vögeln, die, wie z.B. Schwalben, jedes Jahr zu ihren Brutplätzen zurückkehren, liegt eine Aufgabe erst dann vor, wenn ein Nest nach Rückkehr nicht mehr besetzt wird. (...) Der Schutz endet, wenn die Lebensstätte ihre Funktion endgültig verloren hat, z.B. bei Vögeln, die jedes Jahr ein neues Nest bauen, nach Beendigung der Brutperiode. (...) Es ist verboten, die geschützten Gegenstände der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (SCHUMACHER/FISCHER-HÜFTLE 2003).

### 3. Geplante Maßnahmen

Geplant ist der Abriss des Gebäudes und mit anschließender Neubebauung.



**Abb. 1:** Grundstück mit Abrissgebäude im Luftbild Luftbildquelle: Google maps

### 4. Material und Methode

Das Wohnhaus und die Anbauten und Gartenhütten wurden am 28. Dezember 2021 innen und außen auf allen Ebenen begangen. Besonderes Augenmerk wurde dabei gerichtet auf:

- Kotspritzer und am Boden liegende Gewölle als Hinweise auf eine Nutzung durch Eulen
- Spalten im Mauerwerk als Quartiermöglichkeit für Gebäude bewohnende Fledermausarten
- Spalträume im Dachbereich bzw. unter Dachvorsprüngen als Unterschlupfmöglichkeit für Fledermäuse oder Brutmöglichkeiten für Vögel
- Einflugmöglichkeiten aller Art auf der Gebäudeaußenseite
- Kotreste von Fledermäusen am Boden oder Verfärbungen um Spalträume im Mauerwerk oder der Außenverkleidung als Hinweis auf tatsächliche Nutzung
- Ansammlungen von Schmetterlingsflügeln am Boden als Hinweis auf einen Fraßplatz von Langohrfledermäusen
- Schwalbennester, auch Reste früherer Besiedelung durch Schwalben

Zur näheren Begutachtung im oberen Wandbereich stand ein Feldstecher (Zeiss 12\*50), zur Untersuchung evtl. Spalträume eine Schwanenhalskamera zur Verfügung.

## 5. Beschreibung des Untersuchungsgegenstands und Ergebnisse

Bei dem Abbruchgebäude handelt es sich um ein glatt verputztes Doppelhaus mit teilweise neu eingebauten Fenstern, deren Fensterlaibungen teils noch nicht verputzt sind (s. Abb. 2 und 4). An den Rollläden von Doppelhaushälfte Nr. 20, nur hier wäre ein Einschlufl etwa von Zwergfledermäusen möglich, sind keine Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse zu erkennen (Abb. 3).

Der Dachanschluss unter der Regenrinne und an den Giebelseiten schließt dicht ab und ermöglicht keinen Einflug von Fledermäusen. An zwei Stellen sind alte Spuren ehemaliger Mehlschwalbennester zu erkennen (Abb. 5). Nach Aussage des Vorbesitzers brüten seit vielen Jahren keine Schwalben mehr am Haus.

Von einem Anbau auf der Rückseite wurde lediglich der Keller ausgemauert und die Decke eingeschalt, aber nie betoniert. Die Schalung ist inzwischen verwittert und der Kellerraum weist keine Spuren einer Nutzung durch Tiere auf (Abb. 7 und 8).

Der Dachraum von Nr. 18 steht vollkommen leer, der Boden ist daher übersichtlich. Es sind keinerlei Spuren einer Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse wie Gewölle, Fraßreste, Federn, Kotreste und ähnliches zu sehen. Unter dem Giebelfenster liegen etliche tote Insekten (Blaue Holzbiene – *Xylocopa violacea*, Sächsische Wsepe – *Dolichovespula saxonica*, Asiatischer Marienkäfer – *Harmonia axyridis*), die durch Ritzen in den Dachraum eingedrungen sind und sich am hellen Giebelfenster zu Tode geflogen haben.

Doppelhaushälfte Nr. 18 war bis vor einer Woche noch bewohnt (Abb. 11), die Kellerräume wurden ebenfalls noch genutzt und sind mit dicht schließenden, verglasten Kellerfenstern verschlossen (Abb. 12).

Der Dachraum der anderen Doppelhaushälfte mit Hausnr. 20 ist bis auf einen alten Schrank, ein paar Stühle und Kartons ebenfalls leer und übersichtlich (Abb. 13 und 14). Spuren einer Anwesenheit von Tieren sind nicht vorhanden. Die Dachziegeleindeckung des gesamten Gebäudes ist von unten unverkleidet und bietet keine versteckten Spalträume für Fledermäuse (Abb. 15). Auch Kot- und Fraßreste von Fledermäusen sind nirgends vorhanden.

Die Wohnräume von Nr. 20 sind zwar bereits seit längerem unbewohnt, aber nach wie vor nach außen geschlossen und für Tiere unzugänglich (Abb. 16). Gleiches gilt für die Kellerräume, die mit verglasten Kellerfenstern dicht verschlossen sind (Abb. 17). Spuren der Anwesenheit von Tieren waren irgends zu finden.

An Nebengebäuden befinden sich ein Lagerschuppen und ein Gartenhäuschen auf dem Grundstück. Der Schuppen weist zwar zahlreiche Nischen und Winkel auf (Abb. 18), aber auch hier waren keine Vogelneester zu finden. Das Gartenhäuschen (Abb. 19) ist von außen dicht verschlossen.

Ein kleiner Kirschbaum auf dem Grundstück (Abb. 20) ist klein, hat einen dünnen Stamm und weist keine Baumhöhlen auf.

## 6. Fazit

Damit wird gutachterlich festgestellt, dass die Verbote des §44 (1) Abs. 1 bis 4 BNatSchG einem Abriss des Gebäudes und der Nebengebäude und einer Baufeldfreimachung nicht entgegenstehen.

## 7. Anhang: Fotodokumentation



**Abb. 2:** Doppelhaushälfte Nr. 18, Straßenseite



**Abb. 3:** Doppelhaushälfte Nr. 20, Straßenseite



**Abb. 4:** Gebäuderückseite



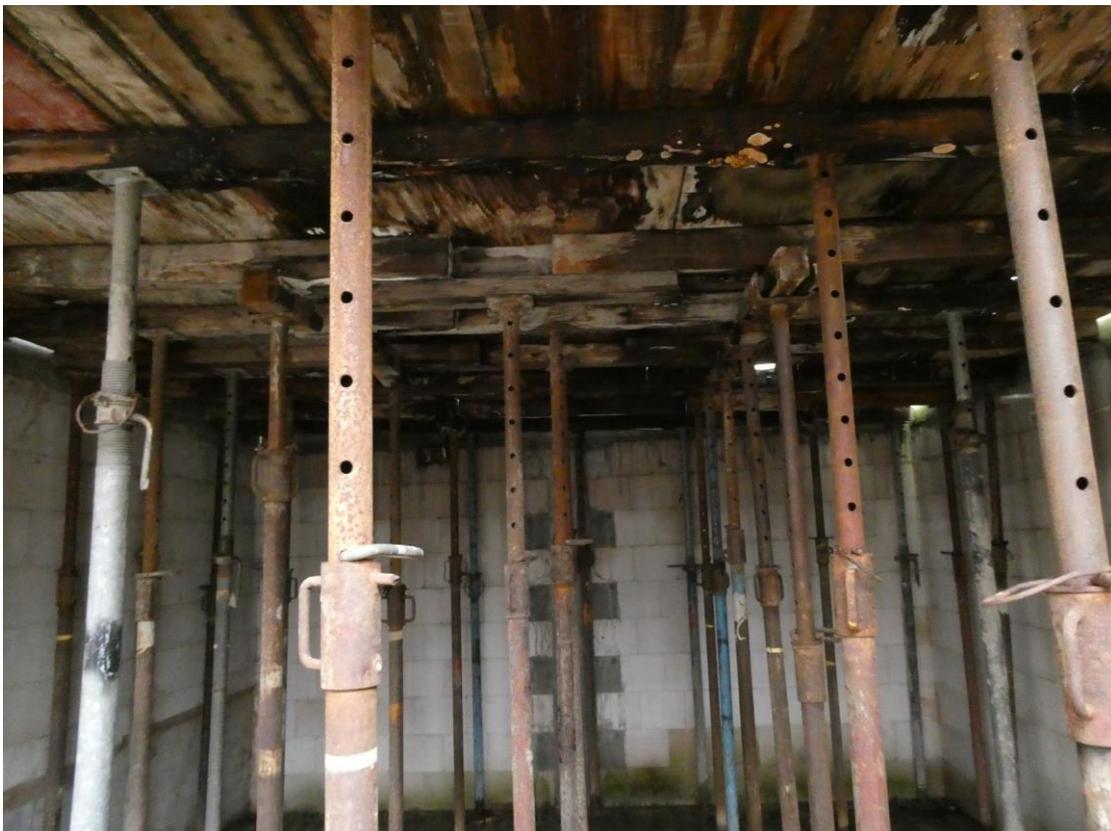
**Abb. 5:** Dachtraufe, Spuren eines Mehlschwalbennestes



**Abb. 6:** Giebelseite



**Abb. 7:** Unfertiger Anbau auf der Rückseite



**Abb. 8:** Anbau, Unterseite



**Abb. 9:** Leerer übersichtlicher Dachraum von Nr. 18



**Abb. 10:** Tote Holzbiene, Sächsische Wespe und Asiatischer Marienkäfer unter dem Dachfenster



**Abb. 11:** Wohnraum, Beispiel



**Abb. 12:** Kellerraum mit verglastem Kellerfenster, Beispiel



**Abb. 13:** Dachraum von Nr. 20



**Abb. 14:** Übersichtlicher Fußboden des Dachraums von Nr. 20



**Abb. 15:** Dachgebälk von Nr. 20



**Abb. 16:** Wohnraum in Nr. 20, Beispiel



**Abb. 17:** Kellerraum von Nr. 20 mit verglastem Kellerfenster, Beispiel



**Abb. 18:** Lagerschuppen



**Abb. 19:** Gartenhäuschen



**Abb. 20:** Junger Kirschbaum im Garten

---

Gutachten erstellt: 28. Dez. 2021

Für die Richtigkeit:



Gerhard Eppler, Dipl.-Biol.