

**Ulm, Walfischgasse 20
(Flurstück Nr. 96/5)**

Abbruch des Gebäudes & Artenschutz

Auftraggeber:
Reinhold Maier, Villenstr 26, 89231 Neu-Ulm

**BIO - BÜRO
SCHREIBER**

Dipl.-Biol.
Ralf Schreiber
Washingtonallee 33
89231 Neu-Ulm

Tel. 0731 / 72 90 651
Fax 032 / 123 928 946
mobil 0163 / 71 69 073
bio.buero@gmx.de



27.10.2018

Ausgangssituation:

Das Haus auf dem Grundstück Walfischgasse 20 in Ulm, Flurstücks-Nr. 96/5, soll abgebrochen und neu gebaut werden. (Abb. 1 und 2). Vor Ausführung der Arbeiten war deshalb zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützte Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist- Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten; dies ist nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten.



Abb. 1: Lage des Grundstücks mit Liegenschaftskataster.

Die Bäume im Norden fehlen; hier wurde vor Kurzem ebenfalls neu gebaut.
Quelle: RIPS der LUBW.

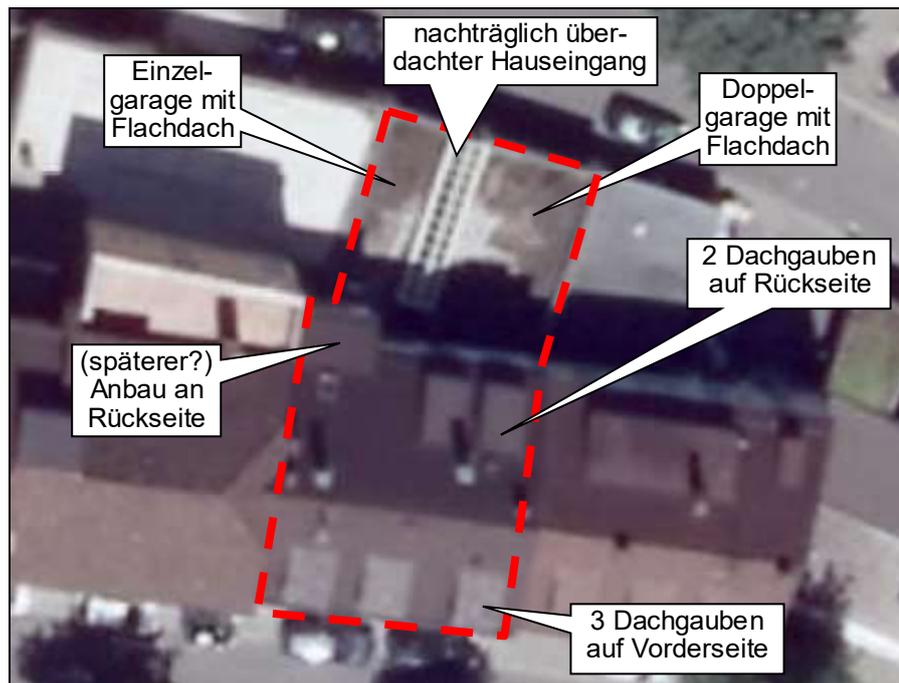


Abb. 2: Bestand. Quelle: RIPS der LUBW.

Durchgeführte Arbeiten:

Das Haus wurde am 19.10.2018 (21°C, sonnig, windstill) sowie am 27.10.2018 (12°, leichter Regen) begangen. Fassade und Dachüberstände wurden vom Boden aus mit einem Fernglas 10x50 inspiziert. Dachboden und Dachgeschoß mit Gauben wurde begangen, Letztere von den Fenstern aus kontrolliert. Die Keller wurden exemplarisch begangen, sind aber baulich bedingt artenschutzrechtlich unproblematisch.

Ergebnisse (siehe auch Fotos im Anhang):

Der Dachboden-Spitz ist nicht bewohnt, wird aber teilweise als Lager genutzt. Er war durch Fenster hell und offen, nur der obere Teil der Gauben, der in den Dachboden ragte, war mit Dachpappe verkleidet. Die Lüftungziegel waren alle mit Papier zugestopft (schon vor längerem). Einige Firstziegel waren vermutlich zur Belüftung offen. Es waren keinerlei Hinweise auf Fledermäuse oder Vögel vorhanden.

Lücken an der Fassade sind nicht vorhanden. Alle Rollladenkästen waren zu glatt für Fledermäuse. Die Dachüberstände waren dicht und außerdem vor nicht allzu langer Zeit mit Holzschutzmittel gestrichen worden. Seitliche Überstände am Giebel gab es nicht. An den Holzverkleidungen der Dachgauben, die ebenfalls mit Holzschutzmittel behandelt waren, waren keine ausreichend großen Spalten vorhanden, die für Fledermäuse als Schlafplätze geeignet sind. An einer Dachgaube war zwar frischer Vogelkot erkennbar, was aber mangels Schlafplätzen an bzw. unter den Gauben auf ein über das Haus fliegendes Tier zurückzuführen ist.

Zwischen den Gauben und an den runden Übergängen der Gaubendächer in das Hauptdach stehen einige Dachplatten auf. Die Lücken sind aber für Fledermäuse zu klein bzw. zu offen. Nur am Giebel des Nachbarhauses (war vom Haus-Inneren aus nicht zugänglich und damit auch nicht kontrollierbar) gibt es Spalten zwischen Blech und rauer Hauswand, die theoretisch als Fledermaus-Quartiere geeignet sind.



Artenschutzrechtliche Bewertung:

Durch die geplanten Maßnahmen können nur die streng geschützte Artengruppe der Fledermäuse betroffen sein. Am Abbruchhaus selber sind weder dauerhaft genutzte Fledermaus-Quartiere noch Vogel-Nistplätze vorhanden. Allerdings könnte es am Nachbarhaus Schlafplätze geben.

§ 44 (1) 1 BNatSchG:

Gegen das Schädigungsverbot Individuen wird nicht verstoßen, wenn im Winter abgebrochen wird. Außerhalb dieser Zeit sind die unten aufgeführten Maßnahmen zu beachten, die unmittelbar vor dem Abbruch durchzuführen sind.

§ 44 (1) 2 BNatSchG:

Da an der Dachkante am Giebel von Haus Nr. 24 Fledermausquartiere möglich sind, könnten diese Tiere beim Abbruch gestört werden. Wenn im Winter abgebrochen wird, ist davon auszugehen, dass das Störungsverbot mangels vorhandener Tiere nicht verletzt wird. Außerhalb des Winters wirken sich die aus den Abbrucharbeiten resultierenden Störungen dann nicht auf den Erhaltungszustand der gesamten lokalen Populationen der potenziell zu erwartenden Arten aus, wenn vorab die u. a. Maßnahmen durchgeführt werden.

§ 44 (1) 3 BNatSchG:

Durch den Abbruch sind keine relevante Quartiere bzw. Habitate von Arten direkt betroffen.

Notwendige Vermeidungsmaßnahmen:

- Abbruch möglichst im Winter bis Ende März.
- Sollte dies nicht möglich sein, muss der Giebel des Nachbarhauses unmittelbar vor dem Abbruch nochmals direkt vom Dach aus kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse entdeckt werden, müssen sie in Ersatzquartiere (Fledermaus-Flachkästen) umgesetzt und diese dann sofort möglichst nahe im Umfeld (z. B. an Nachbarhäusern) aufgehängt werden. Am neuen Haus wären dann 2-3 Fledermaus-Spaltenquartiere – in die Fassade integriert – einzuplanen, die langfristig wieder die Quartiers-Funktion übernehmen können.

Wie das aussehen kann, zeigt folgendes Beispiel mit 5 Kästen (Ulm, Kleiststr.):



Anhang: Fotodokumentation



Fotodokumentation



Hausansicht von vorn, rechts Hausnr. 18, links Hausnr. 24.



Ansicht von hinten, zusammen mit den benachbarten Häusern, Hausnr. 18 jetzt links, Hausnr. 24 rechts.



Giebel von Haus Nr. 24, Überstand (Pfeil) mit Spalten.



Ecke des Anbaus hinten. Alle Bretter dicht, gestrichen.



Dachüberstand Hinterseite, von unten, Struktur wie vorher.



Dto. von der Seite.



Nordostecke des Hauses, kein Dachüberstand nach Osten.



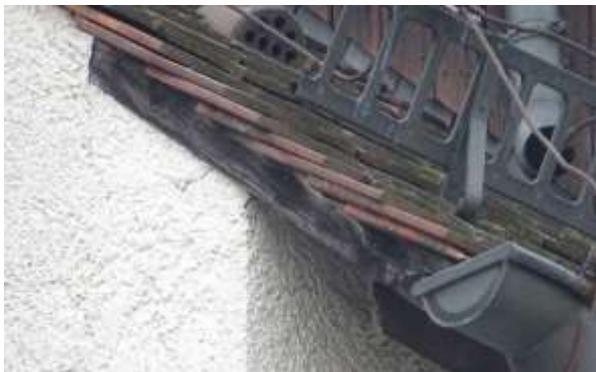
Auch die Holz-Verkleidung nach oben ist fast fugenlos, wenn Fugen vorhanden sind, dann nur wenige mm breit.



Gaube nach hinten raus.



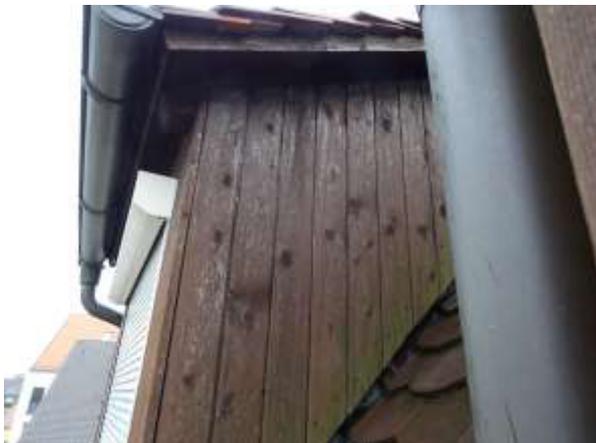
Blick zwischen die Gauben, über dem Lüftungsrohr sind die leicht aufstehenden Ziegel erkennbar.



Dto. Detail an der Dachkante (fugenlos-dicht).



Gauben nach vorne raus zur Walfischgasse, gleich gebaut wie die hinteren.



Gauben-Seitenverkleidung aus Nut- und Federbrettern, dicht, mit Holzschutz behandelt.



Kamin-Verblendung mit Blech.



Dto. Abdeckung.



Vorderseite, Westrand (rechts), Dachüberstand von Hausnr. 24 (links) wieder mit Spalte (Pfeil).



Vogelkot an Gaube, dürfte von einem Überflug stammen.



Südwestecke Dach, Fuge an Kante zu klein für Fledermäuse bzw. dahinter befindet sich kein Hohlraum.



An der Oberkante der Gauben klaffen Lücken zwischen den Dachplatten.



Gaube Vorderseite, Westseite witterungsbedingt verblasst.



Vorderfassade von unten; Rollladenkästen glatt.



Offenes Dach, Ostseite.



Flachdach über der Einzelgarage, rechts Überdachung des Eingangsbereichs. An Mauern ist Folie hochgezogen, Spalt der Blechabdeckungen deshalb innen glatt.



Dto. Westseite.



Flachdach Doppegarage.



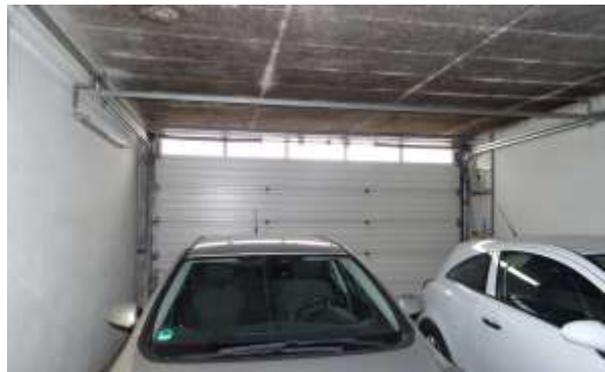
Oberer Ansatz einer hinteren Dachgaube mit Dachpappe.



Doppelgarage, Südseite.



Mit Papier verstopfter Lüftungsziegel.



Dto. Nordseite.



Dachüberstand der Garagen: Offen, z.T. mit Spinnweben; keine Spaltenquartiere.



Dto. Südostecke.



Dto.



Keller 2.



Dto.



Keller, Seite Walfischgasse, Südwestecke.

Alle Fotos sind auch in größerer Auflösung vorhanden.