

## Stadt Ulm, Gartenstraße 14-20: Abbruch von Gebäuden

**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



### Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG

Auftraggeber:  
Edelmann Gartenstraße GbR / Gerhard Edelmann  
Am Läutenberg 60, 89537 Giengen

**15. April 2016**

#### 1. Ausgangslage

Ein gewerblich genutzter Gebäudekomplex auf Flurstück 588/7 im Ulmer Dichterviertel, an der Gartenstraße 14-20, soll zum Großteil abgebrochen werden, nur im Norden bleibt ein Gebäudeteil erhalten (Abb. 1). Am Rand des Flurstücks sind außerdem noch kleine unversiegelte Flächen mit Gehölzen und Staudenfluren vorhanden.



#### **Abb. 1: Überplantes Areal.**

Gelbgrün umrandet: Grenze des Flurstücks 588/7; gelb umrandet: abzubrechende Gebäudeteile; rot schraffiert: zu erhaltender Gebäudeteil.

Quelle: Auftraggeber.

#### 2. Grundlagen

- Begang der unbebauten Flächen und Sichtung der Gebäude von außen am 15.2.2016, vormittags; sonnig, 3°C.
- Inspektion der Gebäude von innen am 11.3.2016 mit Herrn Edelmann.

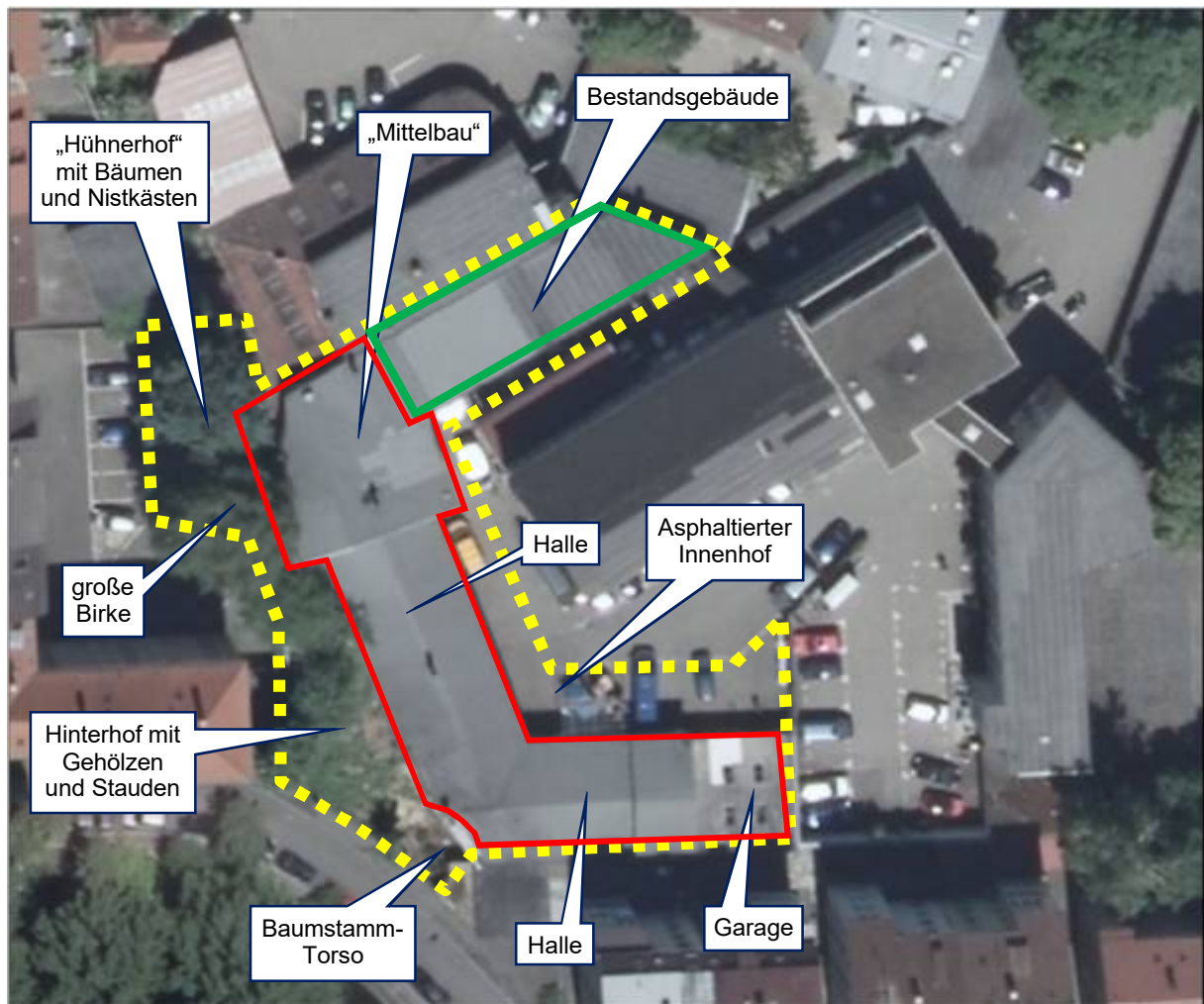


- Sichtung des Datenbestands des LUBW zu Biotopen u. ä. Schutzflächen (Abfrage 14.4.2016).
- Bearbeitung als „worst case“, da keine vollständige (mehrfache und über das Jahr verteilte) Bestandsaufnahme möglich war.

### 3. Bestand (siehe Abb. 2-4)

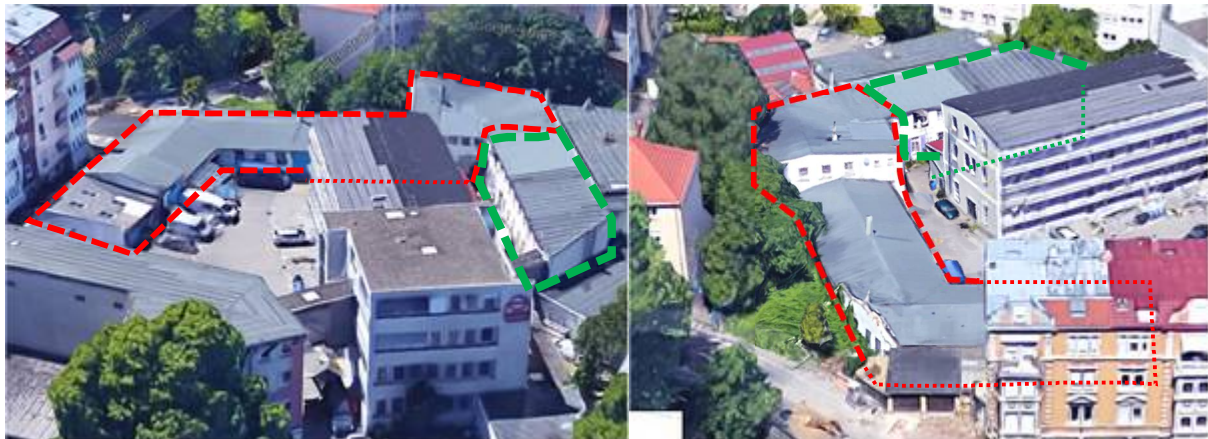
Auf dem überplanten Gelände steht ein miteinander verbundener Gebäudekomplex aus niedrigen Hallen im Süden, die teils als Lager, teils als Garage genutzt werden, und einem bürogebäudeähnlichen, zwei- bis dreistöckigen und zweigeteilten Gebäude im Norden. Der dreistöckige „Mittelbau“ wird abgebrochen, das sich im Norden anschließende zweistöckige Gebäude soll erhalten bleiben.

Alle Dächer sind innen entweder offen (Hallen) oder mit Styropor isoliert („Mittelbau“). Ein Keller ist nur im „Mittelbau“ vorhanden und dicht. Dachüberstände sind teilweise glatt, teilweise lückig-schadhaft mit Lücken, Spalten u. ä.



**Abb. 2: Bestand.**

Flurstücksgrenze gelb gestrichelt; rot umrandet: abzubrechenden Gebäude; grün umrandet: Zu erhaltendes Gebäude.  
Luftbild: RIPS der LUBW.



**Abb. 3+4: Blick von Osten (links) und Süden (rechts).**

Umrisse der Gebäude, die abgebrochen (rot) und erhalten (grün) werden sollen. Die Gebäude sind teilweise durch benachbarte Häuser verdeckt.

Quelle Schrägluftbild: Google maps.

Der Innenhof im Nordosten, der in die angrenzenden Grundstücke übergeht, ist vollständig asphaltiert. Auf der Westseite befinden sich zwei unbefestigte Hinterhöfe. Der südliche Teil ist von der Gartenstraße aus offen zugänglich, hier stehen fünf kleinere Bäume mit Brusthöhendurchmesser (BHD) von max. 25 cm und Stauden-Unterswuchs. Am Südostrand wurde ein großer Baum bereits vor Längerem abgesägt, und es steht nur noch ein ca. 4 m hoher Stamm-Torso mit BHD 90. Der nördliche Teil des Hinterhofs ist eingezäunt; hier werden ein paar Hühner gehalten (deshalb im Folgenden „Hühnerhof“ genannt), außerdem steht hier ein alter Bauwagen. Hier stehen eine große zentrale Birke mit BHD 60 sowie neun kleinere Bäume mit BHD 10 bis 40.

#### 4. Planung

Beim Abbruch der Gebäude bzw. im Rahmen der Neuplanung mit Tiefgarage müssen vermutlich auch alle Gehölze auf dem Grundstück entfernt werden.

#### 5. Ergebnisse der Begänge

Keller und Dächer der Gebäude wurden inspiziert und bei Bedarf auch mit Lampen ausgeleuchtet. Dabei wurden – insbesondere mangels geeigneter Strukturen (vgl. Punkt 3) – keinerlei Hinweise auf aktuell vorhandene Vogelnester oder Fledermaus-Quartiere entdeckt.

An einigen Dachüberständen und Gebäudeübergängen gibt es Lücken, Spalten, Nischen und Ähnliches. Eine Hauswand im Bereich des „Hühnerhofs“ ist bis zur Dachkante mit dichtem Efeu bewachsen.

An bzw. in den Gehölzen waren vom Boden mit Fernglas betrachtet weder Höhlen noch Nester vorhanden; allerdings war die Birke wegen des Efeu-Bewuchses nicht vollständig einsehbar. Im „Hühnerhof“ hängen drei Vogelnistkästen (zwei an Bäumen, einer an der Hauswand).



## 6. Mögliche Konflikte

Die Lücken unter den Dachüberständen könnten Fledermausquartiere und Nistplätze von gebäude- bzw. höhlenbrütenden Vogelarten sein. Durch die Abbrucharbeiten könnten Fledermäuse und Vögel der Umgebung gestört werden.

An und in den Gehölzen können potenziell weitere Fledermäuse und (v. a. im Efeu) Vögel vorkommen, die durch die Rodungen sowie die Abbrucharbeiten geschädigt oder gestört werden könnten.

(Weitere Arten/-gruppen sind mangels geeigneter Strukturen nicht zu erwarten.)

## 7. Notwendige Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG

### § 44 (1) 1 – Schädigungsverbot Individuen:

Eine Schädigung von Vögeln ist auszuschließen, wenn alle Gehölze auf der überplanten Fläche außerhalb der Brutzeit, also zwischen September/Oktober und März, entfernt werden.

Bei der großen Birke, die mit Efeu bewachsen ist, ist unmittelbar vor der Fällung nochmals zu prüfen, ob sie Höhlen oder Spalten hat, die von Fledermäusen oder Vögeln als Quartiere genutzt werden können. Sollten Höhlen vorhanden sein, sind diese von einer Leiter oder ggf. einem Hubsteiger aus mit einem Endoskop zu inspizieren, ob Tiere oder Nester vorhanden sind. Wenn die Höhlen nicht eingesehen werden können, ist der Baum langsam oder Stück für Stück umzulegen und die Höhlen sind anschließend am Boden zu inspizieren. Vorhandene Tiere müssen geborgen werden.

Die Vogelnistkästen müssen ab Ende September bis spätestens Ende Februar abgehängt werden.

### § 44 (1) 2 – Störungsverbot:

Die Störungen während der Abbruch- und Rodungsarbeiten sind für die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Fledermäuse und Vögel sicher nicht erheblich, wenn die Arbeiten zwischen September/Oktober und März durchgeführt werden. Außerdem sind die Vorbelastungen mitten in einem Mischgebiet zu berücksichtigen.

Alle Arten bzw. deren Bruthabitate auch in der Umgebung werden außerdem während der Bauzeit temporär (vermutlich ca. ein Jahr) gestört. Das ist für die lokalen Populationen – wiederum auch wegen der Vorbelastungen – ebenfalls sicher keine erhebliche Störung.

### § 44 (1) 3 – Schädigungsverbot Habitate:

Beim Abbruch der Gebäude gehen potenziell von Vögeln und Fledermäusen nutzbare Nischen, Lücken und Spalten verloren. Dies wird angesichts der minimalen Größe dieser Strukturen (die primär auf wegen des Abbruchs nicht mehr reparierte Schäden zurückgehen), des Gebäudebestands der weiteren Umgebung und der Vorbelastungen durch die Lage mitten im Siedlungsbereich als nicht erheblich eingeschätzt. Die ökologische Funktion der betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aller genannten Arten ist gemäß § 44 (5) BNatSchG auch ohne die abzubrechenden Gebäude weiterhin erfüllt.



Durch die notwendige Entfernung der Gehölze gehen potenziell von Vögeln zur Brut regelmäßig nutzbare Strukturen und möglicherweise auch dauerhafte Fledermausquartiere verloren. Dies wird angesichts des Baumbestands der weiteren Umgebung und der Vorbelastungen durch die Lage mitten im Siedlungsbereich als nicht erheblich eingeschätzt. Die ökologische Funktion der betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aller genannten Arten ist gemäß § 44 (5) BNatSchG auch ohne den minimalen Gehölzbestand weiterhin erfüllt.

Sollten in der Birke tatsächlich Höhlen mit Fledermaus-Quartieren oder Vogel-Bruthöhlen vorhanden sein, können die Stammstücke mit den Höhlen entweder gesichert und an einem ähnlichen Ort in der Nähe wieder aufgestellt bzw. an einem anderen Baum befestigt werden (damit das Quartier weiter genutzt werden kann), oder es sind unmittelbar nach deren Entfernung ähnliche künstliche Quartiere in der Umgebung oder ggf. am neuen Gebäude anzubringen. Anschließend ist ein jährliches Monitoring so lange notwendig, bis die Besiedlung dieser neuen Quartiere nachgewiesen ist.

Insbesondere auch dann, wenn die Birke erhalten werden kann, wird empfohlen, den Efeu (auch den an der Hauswand) im Sommer\* bodennah zu kappen, dürr werden zu lassen und dann im Spätsommer zu entfernen.

(\* nicht im Frühjahr, denn darin brüten gern Amseln und ähnliche Vögel)

## 8. Resümee

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Abbruch der Gebäude an der Gartenstraße 14-20 grundsätzlich unproblematisch. Im Rahmen der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Gehölze im Winterhalbjahr zu entfernen. Nur die große Birke ist nochmals vorher auf Höhlen zu überprüfen; gegebenenfalls sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit einem Monitoring durchzuführen.

Angesichts des schleichenden Verlusts von Nischen, Spalten und Lücken an Gebäuden im Rahmen von Abbruch- oder Modernisierungsarbeiten sollten an den neuen Gebäuden nach Möglichkeit Quartiere für Fledermäuse und Vögel eingeplant werden. Dies ist inzwischen kostengünstig, unauffällig und ohne Probleme für die Isolierung möglich, siehe z. B. [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de).

Darüber hinaus wird empfohlen, die Bäume im Hinterhof (bzw. im „Hühnerhof“), insbesondere die große Birke, so weit wie möglich zu erhalten (ggf. durch Schutz mit Wurzelmatte), nicht nur aus Artenschutzsicht, sondern auch aus kleinklimatischen und optischen Gründen.



## 9. Fotos



Blick vom Innenhof auf Garage (links, mit blauem Tot) und Hallen (rechts).



Dto., um ca. 90° nach rechts gedreht. Man beachte den Container (s. u.).



Blick vom Container entlang der abzubrechenden Hallen, im Hintergrund links das dreistöckige Gebäude, das ebenfalls abgebrochen wird (roter Pfeil), daneben zu erhaltender Gebäudeteil (grüner Pfeil).



Vordach in der Ecke des Hallen-Trakts.



Dachüberstand einer Halle mit Öffnung, die ins Gebäude führt.



Übergang zwischen Hallen und dreistöckigem „Mittelbau“ mit Lücke bzw. Spalte.



Hallen-Dach von innen, Süd-Trakt.



Hinterhof an der Gartenstraße, Ostseite.



Dto. Westtrakt



Dto., Westseite.



Dach des zu erhaltenden Gebäudes, ähnlich „Mittelbau“.



Stamm-Torso am Ostrand, BHD ca. 90, ohne Höhlen.



Dachüberstand der Hallen-Westseite am Hinterhof, ohne Lücken, Fugen o. ä.



„Hühnerhof“, Südseite mit großer, unten völlig mit Efeu eingewachsener Birke und zwei Nistkästen (Pfeile).



Oberkante der Südfassade des „Mittelbaus“, minimale Fuge zwischen Blech und Mauer.



Dto., Nordseite mit drittem Nistkasten (Pfeil). Rechts der Nistkasten, der im oberen Foto links zu erkennen ist.



Schäden in Dachverkleidung der Westseite des „Mittelbaus“, dadurch entstehen Lücken und Spalten.



Lücken und Spalten in der südwestlichen Dach-Ecke des „Mittelbaus“.



Blick vom Hinterhof in den „Hühnerhof“ noch weiter hinten.