

## Ulm, Areal Ecke Söflinger-/Magirusstraße Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG

Auftraggeber:  
Munk Bauen & Wohnen GmbH,  
Adolph-Kolping-Platz 1, 89073 Ulm



09.03.2017

### Ausgangssituation:

Die Fa. Munk will das Areal an der Ecke Söflinger Straße - Magirusstraße mit den Flurstücken 206/1, 206/8, 257/7, 258, 258/2, 258/3, 259/1, 259/2, (259/3), 259/10, 262 und 267/6 neu bebauen (Abb. 1).

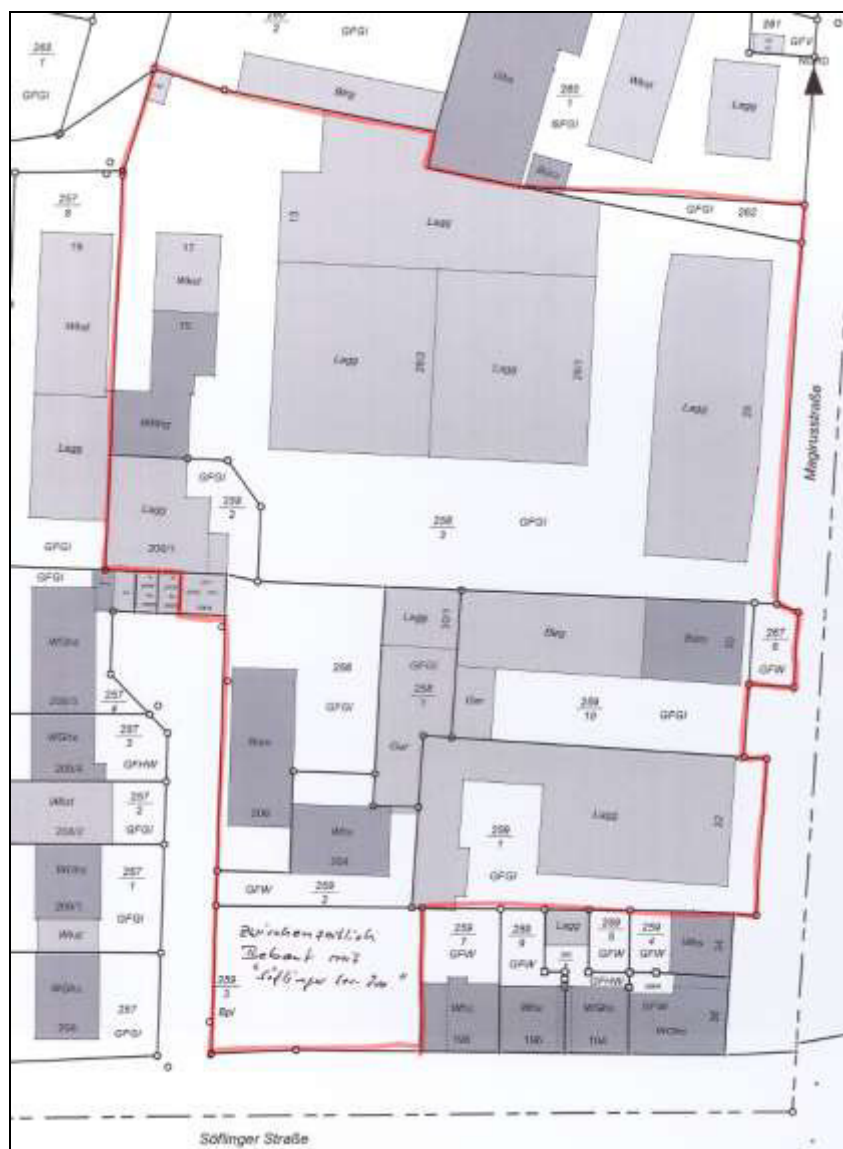


Abb. 1: Überplantes Areal.

Quelle: FA. Munk



Dazu müssen die meisten vorhandenen, derzeit überwiegend noch genutzten Gebäude abgebrochen werden. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Arten zu beachten. Beeinträchtigungen dieser Arten bzw. Veränderungen der Lebensräume durch die Maßnahmen – auch wenn diese außerhalb des überplanten Bereichs wirken – müssen vorab geprüft werden, um zu vermeiden, dass Verbote des sog. speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verletzt werden.

### Durchgeführte Arbeiten:

Die Gebäude wurden mit Herrn Haisch, Servicetechniker der Fa. Munk, am 2.2.2017 nachmittags von außen (mit Fernglas) und von innen inspiziert.

### Ergebnisse:

Relevant sind für das Areal nur die Artengruppen Fledermäuse und Vögel, zu beachten sind also mögliche Fledermaus-Quartiere oder Vogel-Nistplätze.

Die Gebäude wurden durchnummeriert (s. Abb. 2) und werden in der folgenden Tabelle bezüglich der artenschutzrechtlich relevanten Strukturen beschrieben.

Nr.	Typ	Keller	Dach(boden)	Dachüberstand	Fassade	Sonstiges
1	Büro + Lager	nicht vorhanden	nicht zugänglich	am Giebel abstehende Dachpappe, Lücken	glatt, am Giebel Lücken	-
2	Lagerhalle	dicht, genutzt	Halle innen offen	offen, keine Nistmöglichkeiten, Lücken o.ä.	glatt, lückenlos	auf Westseite kleine Überdachung mit Holzverschalung, darin kl. Lücken
3	Bürogebäude	dicht, genutzt	-(Flachdach)	mit abgedichtetem Spalt, glatt (Blech), ungeeignet	rau	Rolladenkästen glatt, ungeeignet
3a	Produktionshalle	nicht vorhanden	Halle innen offen, nur Lärmdämmung	nicht geeignet	glatt, lückenlos	-
4	Halle	nicht vorhanden	Halle innen offen	nicht geeignet	glatt, lückenlos	-
5	Bürogebäude	nicht vorhanden	dicht	offen, Südgiebel mit Eternit verkleidet, Lücke zur Wand, aktuell keine Spuren	glatt, lückenlos	-
6	Produktionshalle	nicht vorhanden	Halle innen offen	mit Eternit verkleidet, Lücke zur Wand, aktuell keine Spuren	rau	-
7	zu Büro umgebaute Garage	nicht vorhanden	isoliert/verkleidet, ungeeignet	nicht geeignet	glatt, lückenlos	-
8	Bürogebäude, im S Carport	dicht, genutzt	-(Flachdach)	dicht	glatt, lückenlos	soll erhalten bleiben
9	Wohngebäude	dicht, genutzt	-(Flachdach)	dicht	glatt, lückenlos	bleibt erhalten

Nr.	Typ	Keller	Dach(boden)	Dachüberstand	Fassade	Sonstiges
10	Bürogebäude, im S Garage	nicht vorhanden	Nordostteil offen in Räumen, Westteil nicht zugänglich	nicht geeignet	glatt, lückenlos	-
11	Lagerhalle	nicht vorhanden	Halle innen offen	im Süden freie Balken, zzt. keine Nester	rau	-
12	Bürogebäude	dicht, genutzt	- (Flachdach)	Spalt, innen abgedichtet, ungeeignet	rau	-
12a	Garagen	nicht vorhanden	innen offen	nicht geeignet	rau	-
13	Lagerhalle	nicht vorhanden	Flachdach (Eternit), innen abgehängt, nicht geeignet	auf N-Seite Kante mit Lücke, aber keine Spuren	rau	-
14	Lagerhalle /Garage	nicht vorhanden	- (Flachdach)	mit Lücken, aktuell nicht besiedelt	rau	-
15	Wohnhaus	Neubau, nicht untersucht, bleibt erhalten				

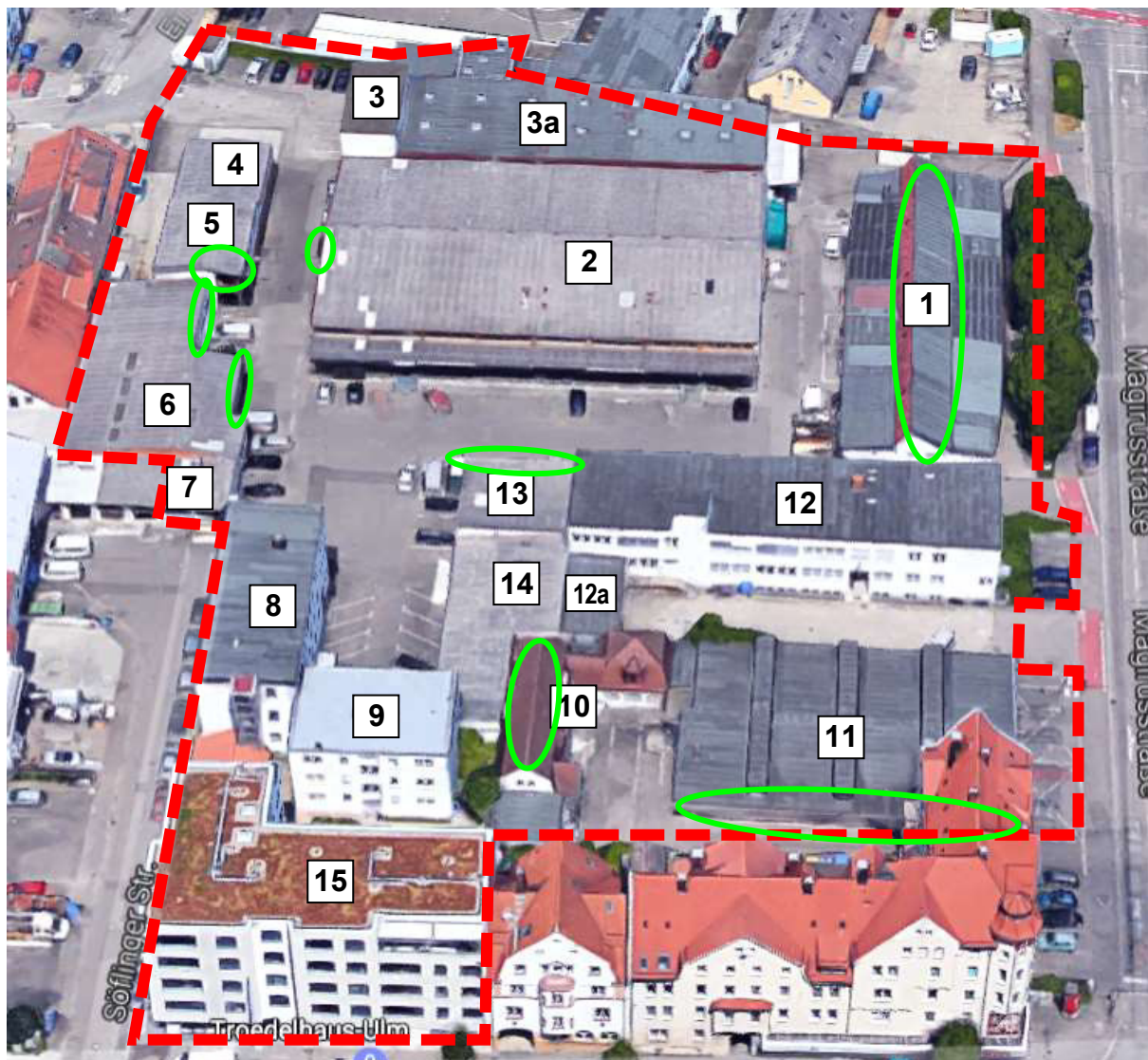


Abb. 2: Gebäudebestand.

Grüne Ovale: Artenschutzrelevante Strukturen.

Quelle: GoogleMaps



Weder von außen noch von innen waren aktuell Spuren von Fledermäusen oder Vögeln / Vogelnestern vorhanden. Mögliche Fledermaus-Quartiere sind die (nicht begehbaren) Dachböden der Gebäude Nr. 1 und 10, das kleine Vordach auf der Westseite von Gebäude 2 (nur Sommerquartier) sowie die Dachüberstände bzw. Dachkanten-Lücken der Gebäude 5, 6, 11, 13 und 14. Dies konnte vom Boden aus ohne Leiter bzw. Hebebühne aktuell nicht sicher geklärt werden bzw. kann sich bis zum Zeitpunkt des Abbruchs noch ändern.

Die Fläche zwischen den Gebäuden ist fast ausschließlich versiegelt (asphaltiert). Es gibt nur wenige Gehölze, Sträucher u. ä. (einschließlich Efeu), die alle keine dauerhaft nutzbaren Strukturen (wie z. B. Höhlen) aufwiesen.

#### Handlungsbedarf:

Die Dächer der Gebäude 1 und 10 sind einige Tage vor dem Abbruch nochmals zu inspizieren, ebenso die Dachüberstände bzw. Dachkanten-Lücken der Gebäude 5, 6, 11, 13 und 14.

Das Vordach auf der Westseite von Gebäude 2 sollte Ende des Jahres (im kommenden Winter) abgerissen werden; zumindest ist die Holzverkleidung zu entfernen.

Die Gehölze, Sträucher u.ä. (einschließlich Efeu) müssen im Winter entfernt werden.

#### Störungen angrenzender Flächen

Durch die Abbrucharbeiten könnten angrenzende Fledermaus-Quartiere oder Vogel-Nistplätze an bzw. in umliegenden Gebäuden gestört werden. Da dies nur einen sehr kurzen Zeitraum betrifft, werden die Störungen als nicht erheblich im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG beurteilt, d. h. es ist nicht zu erwarten, dass dadurch die Erhaltungszustände der betroffenen Fledermaus- oder Vogel-Populationen verschlechtert werden.

Bei der Baumreihe an der Magirusstraße auf Höhe Gebäude Nr. 1 wird davon ausgegangen, dass diese erhalten werden kann.





Fotos:



Gebäude 1, von Südosten



Dto., Giebel auf Südseite.



Dto., Ostseite.



Dto., Lücken im Dachüberstand.



Dto. Westseite.



Dto.



Dto. Nordseite.



Gebäude 2, Südostecke.



Hallendach innen.



Dto. Südseite.



Dachüberstand auf Westseite, holzverkleidet ...



Dto. Südwestecke.



... mit Lücke.



Kellerabgang.



Dachkante verblecht, dicht anliegend, keine Spalte



Gebäude 3.



Verblechung an Dachkante dicht anliegend.



Dto., Dachkante verblecht, innen abgedichtet.



Gebäude 4 und 5 (hinten) von Nordosten ...



Gebäude 3a, Nordostecke.



... und von Nordwesten.



Dto., Dachrinne liegt fugenlos an Hauswand an.





Dachüberstand an der Südostecke von Gebäude 5.



Gebäude 8; rechts Neubau Gebäude 15.



Gebäude 6, Ostseite, ...



Dachabschluss von Gebäude 8: sauber verblecht.



... mit Fuge an Dachkante und rauem Putz.



Gebäude 8 (rechts) und 9 (links hinten), Blick von Norden.



Gebäude 7 (die beiden Segmente rechts).





Dachkantenabschluss von Gebäude 9, Blech, glatt, innen abgedichtet.



Wieder dicht abgeschlossene Dachkantenverkleidung.



Gebäude 10 von Osten aus.



Carport am Süde von Gebäude 8, im Hintergrund Gebäude 9, rechts minimaler Grünstreifen.



Teil von Gebäude 10 mit innen offenem, ausgebautem Dach.



Gebäude 10, von der Südostecke des Gebäudes 9 aus.



Gebäude 10, Dach, Südseite.



Dto., Ostseite.



Ostseite von Gebäude 11 ...



Detail: Hier sind deutlich größere Lücken erkennbar.



... mit geschlossenem Dachüberstand.



Gebäude 11 von Südwesten, links noch Gebäude 10.



Dachüberstand auf der Südseite von Gebäude 11 mit offenen, verkleideten Balken.



Gebäude 11, Nordseite.



Nordwestecke von Gebäude 11 mit voluminösem Efeu.



Gebäude 12, Ost- und Nordseite.



Gebäude 12, Süd- und Ostseite.



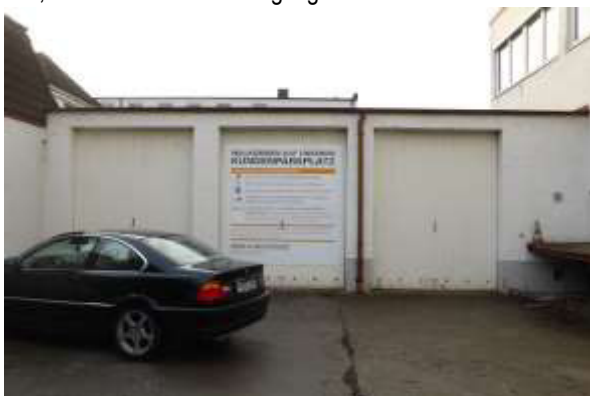
Dachüberstand mit Spalte, aber abgedichtet.



Dto, Südwestecke mit Übergang zu ...



Gebäude 13 und (rechts) 14 von Nordwesten.



... Gebäude 12a: Garagen.



Gebäude 13, abgehängte Decke von innen.





Dto. vergrößert, Blick durch die Öffnung auf die Dachunterseite.



Gebäude 14 von Westen.



Dto. Dachüberstand mit Lücken, aktuell ohne Besiedlungsspuren.



Ulm, Areal Ecke Söflinger-/Magirusstraße

## Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG - Ergänzung Gebäude Magirusstr. 28

Auftraggeber:  
Munk Bauen & Wohnen GmbH,  
Adolph-Kolping-Platz 1, 89073 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



02.01.2019

### Ausgangssituation:

Im überplanten Areal an der Ecke Söflinger Straße - Magirusstraße konnte das Dach des Gebäudes Magirusstraße 28 sowie das Gebäude Magirusstraße 32 bisher nicht auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen bzw. Vorkommen von relevanten Arten kontrolliert werden (Abb. 1). Dies wurde nun Ende 2018 nachgeholt.

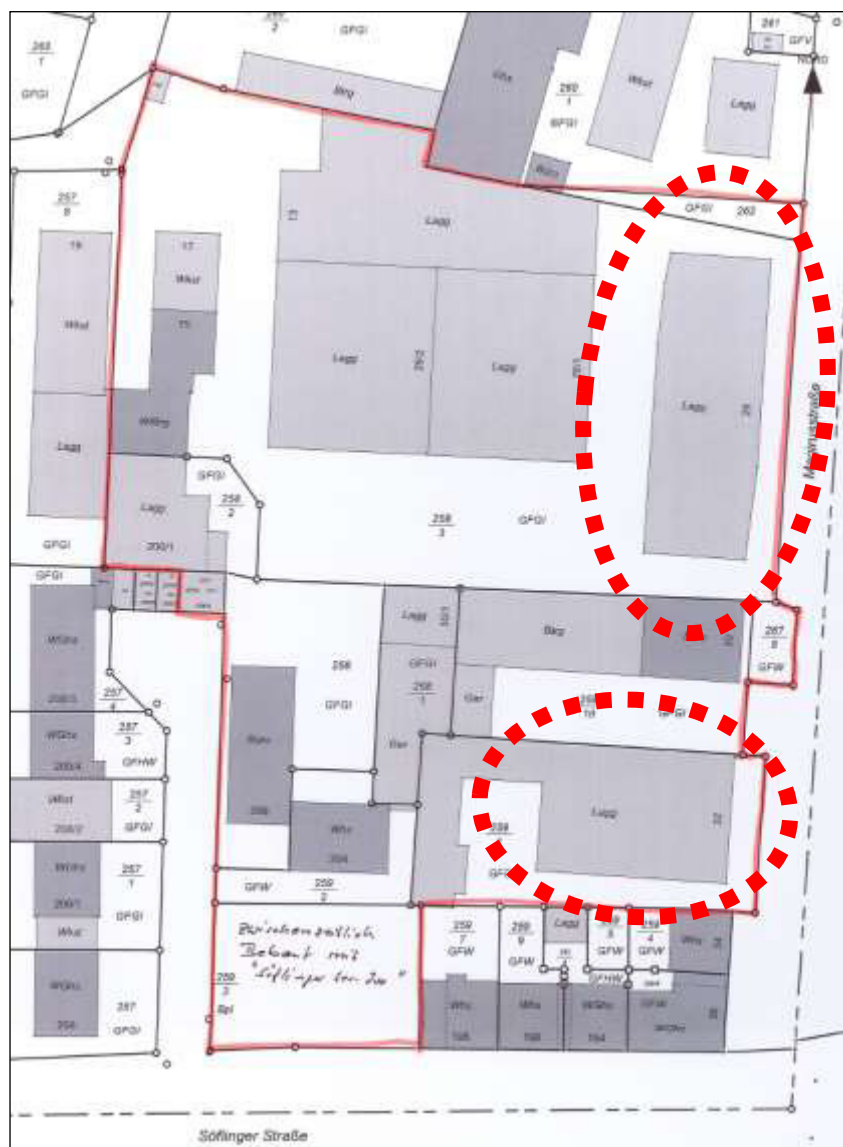


Abb. 1: Lage der beiden Gebäude im überplanten Areal.  
Quelle: Fa. Munk

Durchgeführte Arbeiten:

Die Gebäude wurden mit Mitarbeitern der Fa. Munk am 16.11.2018 morgens von außen (mit Fernglas, z.T. mit Endoskop) sowie von innen inspiziert.

Ergebnisse:

## Magirusstraße 28

Typ	Keller	Dach(boden)	Dachüberstand	Fassade	Sonstiges
Lagerhallen + Büros	nicht vorhanden	Dachboden nur von außen über Dachfenster zugänglich; Dach mit Brettern verschalt und völlig dicht, außen beschichtete Bitumen-Platten schuppenförmig auf Bretter aufgebracht, z.T. auch Bleche	an der Südostecke Lücke, dto. Spalten zwischen Verschalungsbrettern und Hauswand entlang gesamter Straßenseite; wurden nachkontrolliert, dabei waren nirgends Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel erkennbar	glatt	Räume wurden bereits Ende 2017 kontrolliert

## Magirusstraße 32:

Typ	Keller	Dach(boden)	Dachüberstand	Fassade	Sonstiges
Lagerhalle	nicht vorhanden	Dach offen, Dachboden nicht vorhanden, abgehängte Decke mit Isolierung (Glas- oder Steinwolle)	nach vorne Überdach, offen; seitlich nichts; keine Spalten, Lücken o.ä.	rau	-

Bewertung:

Die beiden Häuser weisen derzeit keine Quartiere auf und können abgebrochen werden.



Fotos:



Gebäude Magirusstr. 28 von Südosten, von der Straße aus. Ausschnittvergrößerung s.u.



Lücke am südöstlichen Dachüberstands-Eck, potenzielle Einflugmöglichkeit für Fledermäuse oder Nistplatz z. B. für Spatzen, aber auch mit Endoskop keine Hinweise bzw. Nachweise.



Man musste auf das Dach klettern und durch eines der Dachfenster einsteigen, um in den Dachboden zu kommen.



Dachboden Südteil, Südseite.



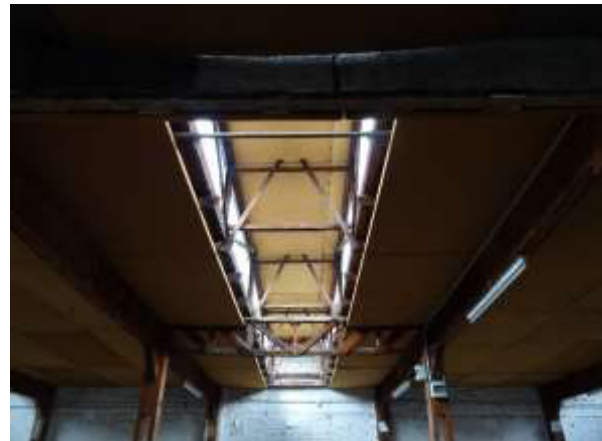
Dachboden Südteil, Nordseite.



Dachboden Nordteil, Südseite.



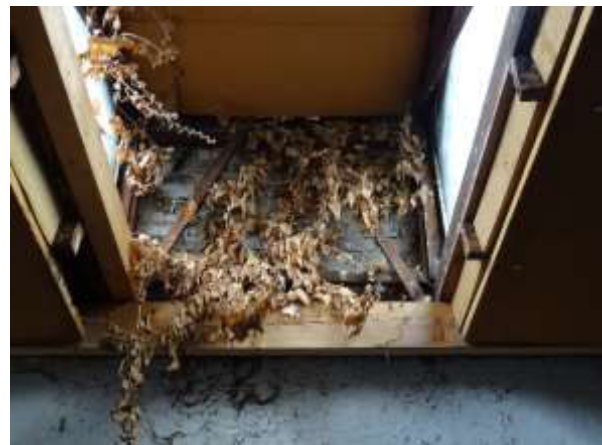
Dachboden Nordteil, Nordseite



Lichtkasten.



Gebäude Magirusstr. 32 von Nordosten.



An einer Stelle war Efeu durch die Scheiben durchgewachsen.



Dto. von innen; hell, Dach dicht, abgehängte Isolierung.