

**Ulm, Olgastraße 121:
Abbruch Gebäude
Artenschutzrechtliche Stellungnahme zu
§ 44 BNatSchG**

Auftraggeberin:

Neue Pressegesellschaft mbH & Co. KG, Ulm

Bearbeitung:

R. Schreiber

**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

www.bio-buero-schreiber.de

30.07.2021

1. Ausgangssituation

im Zuge des Bebauungsplan „Neues Pressehaus“ in Ulm soll das Bestandsgebäude Olgastraße 121 mit weiteren auf dem Flurstück 433/4 stehenden Nebengebäuden abgebrochen werden; auch das Flurstück 433/1 ist mit überplant (Abb. 1). Zuvor war zu prüfen, ob dadurch die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verletzt werden könnten, d. h. insbesondere, ob Quartiere von Fledermäusen oder Vogelnester vorhanden sind.



Abb. 1: Überplanter Bereich mit abzubrechender Gebäudegruppe (linker Teil).

Luftbild: RIPS der LUBW



2. Durchgeführte Arbeiten

Die Gebäude wurden am 26.07.2021 vormittags bei sonniger, warmer Witterung kontrolliert. Es fand eine Begehung der Innenräume, insbesondere von Dachboden und Keller, sowie eine optische Kontrolle der Außenfassade mit einem Fernglas 10x40 auf Nischen und Spalten (Vogelnistplätze, Fledermausquartiere) statt. Insbesondere wurden auch alle Fenster bzw. Rollladenkästen geprüft. Dabei wurde nach aktuellen Vorkommen artenschutzrelevanter Tiere und indirekten Hinweisen (Kot, Fettspuren, Fraßspuren) gesucht.

3. Ergebnisse / Bestand (vgl. Fotos im Anhang)

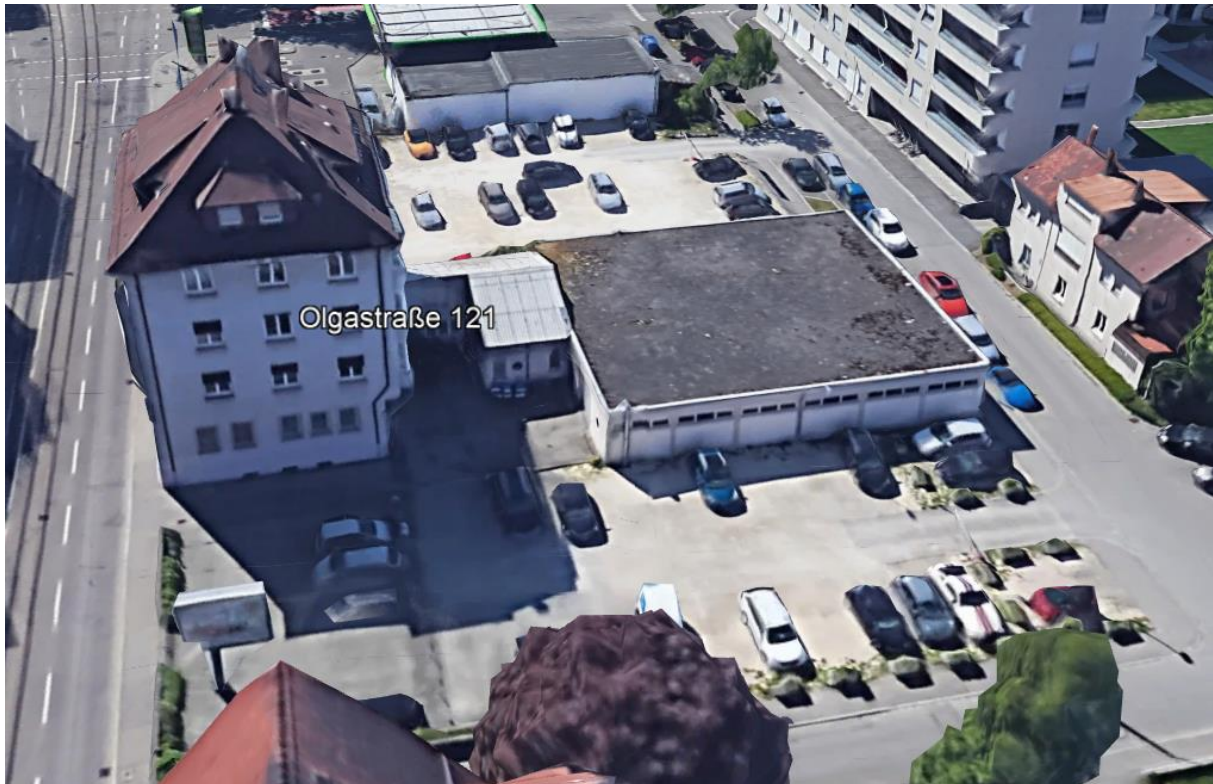


Abb. 2: Schrägluftbild aus GoogleEarth; Blick von Osten.

Links das Hauptgebäude, nach rechts folgen das kleine, Schuppen-ähnliche Mittelgebäude mit Satteldach sowie das große Rückgebäude mit Flachdach.

3.1 Hauptgebäude

Das große, dreistöckige Gebäude mit teilweise ausgebautem Dach an der Straße war bis vor Kurzem noch bewohnt; aktuell steht es leer.

Die Außenfassade war intakt und geschlossen; bis hinauf zu den Dachüberständen gab es keine Spalten für mögliche Fledermausquartiere und nur an einer Ecke direkt unter dem südwestlichen Dachüberstand einen kleinen Sitz- bzw. Schlafplatz für Vögel, der aber als Neststandort zu klein war. An keinem Rollladenkästen bzw. keiner Fensteröffnung waren Besiedlungen durch Fledermäuse festzustellen; einige Rollläden waren darüber hinaus auch einfach zu glatt, als dass sich Fledermäuse hätten anhängen und nach oben klettern können.

Alle Kellerräume waren dicht und nicht von außen für Tiere zugänglich.



Die Innenräume waren ursprünglich hell (aktuell waren die meisten Rollläden heruntergelassen), alle Fenster schlossen noch dicht und waren deshalb für Fledermäuse oder Vögel nicht zugänglich.

Der untere Teil des Dachs war ebenfalls mit Wohnungen ausgebaut; auf allen vier Seiten befanden sich Dachgauben mit Fensteröffnungen. Hier waren in den Außenverkleidungen (viereckige Eternitplatten) teilweise Lücken vorhanden, durch die theoretisch Vögel wie Hausrotschwanz oder Spatzen oder Fledermäuse einschlüpfen könnten. Allerdings waren diese nicht zugänglich (man hätte sich außen auf das Dach stellen müssen) und konnten deshalb nur mit dem Fernglas vom Boden aus kontrolliert werden.

Der oberste Teil des Dachs, der Dachboden, war durch Dachfenster relativ hell und nicht isoliert, die Dachpfannen liegen frei auf den Dachlatten. Theoretisch waren zwar Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden, aber durch die mangelhafte Isolierung wird es im Sommer zu heiß und im Winter zu kalt, sodass dauerhaft genutzte Quartiere auszuschließen sind. Auch wurde der Dachboden als Abstellplatz für die Wohnungen genutzt. Insofern war es keine Überraschung, dass weder Tiere noch Kotspuren oder weitere indirekte Hinweise zu finden waren.

3.1 Mittelgebäude

Das Gebäude war weitgehend dicht, nur auf der Ostseite gab es eine Dachluke, die nur über eine Leiter erreichbar ist. Das mit Welleternitplatten gedeckte, nicht isolierte Dach wies zwar Lücken auf, es war aber relativ viel Marder-Kot vorhanden, sodass Fledermäuse ausgeschlossen werden konnten. Für Vögel waren die Lücken zu klein.

3.3 Rückgebäude

Dieser neueste Gebäudeteil mit Flachdach war ebenfalls dicht, wies keinen abgetrennten Dachraum auf und war innen flächig genutzt.

3.4 Tiefgarage

Zusätzlich erstreckt sich unter den beiden Flurstücken in der Nordhälfte eine große Tiefgarage, die aber ebenfalls keine für Vögel oder Fledermäuse geeigneten Strukturen aufweist.

3.5 Restliche Grundstücksfläche

Die oberirdische unbebaute Fläche wird ebenfalls als Parkplatz genutzt. Im östlichen Flurstück gibt es kleinstflächig diverse „Grünflächen“ mit Sträuchern und Stauden (vgl. Abb. 2), die aber keine geeigneten Lebensräume für relevante Arten darstellen.

4. Artenschutzrechtliche Bewertung

Von den abzubrechenden Gebäuden ist nur das Hauptgebäude teilweise für Fledermäuse und Vögel relevant; für andere nach § 44 BNatSchG maßgebliche Arten sind – auch auf dem übrigen Grundstück – keine geeigneten Strukturen vorhanden.

Aktuelle bzw. regelmäßig genutzte Quartiere bzw. Lebensstätte artenschutzrelevanter Arten sind unwahrscheinlich; es ist wenn, dann eher von einer sporadischen



Nutzung möglicher Hohlräume bzw. Spalten in den Dachgauben-Verkleidungen durch einzelne Fledermaus-Individuen auszugehen.

§ 44 (1) 1 BNatSchG – Schädigungsverbot Individuen:

Eine Schädigung von Fledermäusen oder Vögeln beim Abbruch ist bei Berücksichtigung der u. g. Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

§ 44 (1) 2 BNatSchG – Störungsverbot:

Durch den Abbruch könnten potenziell vorkommende Fledermäuse gestört werden, sowohl auf der Fläche selber als auch im Umfeld. Diese Störungen sind aber für die lokalen Populationen (gesamte Vorkommen im Stadtgebiet und Umgebung) sicher nicht erheblich, wenn die u. g. Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Außerdem ist hier die Vorbelastung durch die bisherige Nutzung zu berücksichtigen.

§ 44 (1) 3 BNatSchG – Schädigungsverbot Habitate:

Durch die Entfernung des Gebäudes gehen von Fledermäusen möglicherweise gelegentlich als Hangplätze genutzte Strukturen verloren. Ein derartiger Verlust wird in dieser Lage, am Rand der Innenstadt mit zahlreichen ähnlichen Gebäuden und damit vermutlich weiteren, ähnlichen Strukturen, als unerheblich bewertet.

5. Notwendige Maßnahmen

Der Abbruch insbesondere des Dachs darf entweder nur im Winter oder – wenn zwischen März/April und Oktober/November – nur bei gutem Wetter (nicht bei Regen) erfolgen, sodass möglicherweise vorhandene Fledermäuse leicht flüchten können.

Zu Beginn der Demontage der Dachgauben-Außenwände ist eine fledermauskundige Person hinzuzuziehen, die – unter Beachtung der Sicherheitsvorschriften – die Wände nach der Öffnung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse prüft. Sollten tatsächlich noch Fledermäuse angetroffen werden, sind sie – sofern sie nicht flüchten können – zu bergen und gegebenenfalls umzuquartieren, beispielsweise in Spaltenkästen, die dann an einem Nachbargebäude angebracht werden müssten. Hierzu wäre dann eine kurzfristige Abstimmung mit den Naturschutzbehörden erforderlich.

6. Empfehlung für freiwillige Maßnahmen

Auch wenn derzeit keine entsprechenden Verpflichtungen bestehen, wird empfohlen, am neuen Gebäude bereits jetzt einige Fledermausquartiere und/oder Vogelnistplätze einzuplanen und in die Bausubstanz zu integrieren. Die Kosten sind marginal. Beispiele finden sich u. a. bei www.artenschutz-am-haus.de. Die Stadt Ulm hat dazu auch ein Förderprogramm aufgelegt (siehe <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt>).

7. Resümee

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Abbruch der Gebäude in Ulm, Olgastraße 121 und 121/1, unproblematisch, wenn er zur richtigen Zeit und teilweise in Begleitung einer Fledermaus-kundigen Person erfolgt, die sich gegebenenfalls um (wider Erwarten) vorhandene Tiere kümmert.



Fotos



Das Hauptgebäude von Süden, von der Olgastraße aus gesehen.



Haupt- und Mittelgebäude von Osten.



Dto. von Westen.



Mittel- und Rückgebäude von Südosten.



Mittel- und Rückgebäude von Südwesten.



Nordseite des Hauptgebäudes, Ostteil ...



Dachgaube der Nordseite mit diversen Lücken in der Verkleidung (markiert); Ostteil, ...



... Mittelteil (die Spalten über den Fenstern waren dicht, deshalb grün markiert) und ...



Westteil.



... und Westteil; rechts schon das Mittelgebäude.



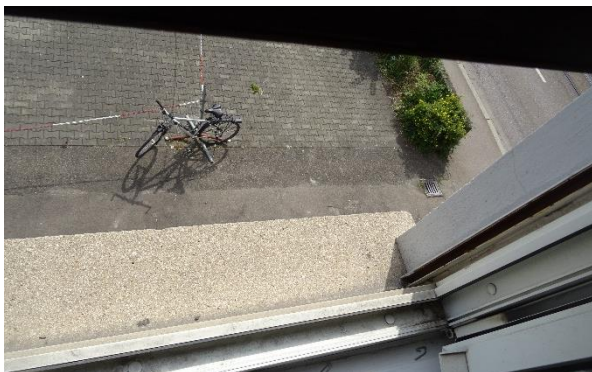
Kellerräume, Beispiel 1.



Kellerräume, Beispiel 2 (mit Spinnweben).



Ausgebautes Dachgeschoß.



Rollladenkästen und Fensterbretter wurden alle auf Spuren von Fledermäusen abgesucht.



Dachboden, Ostseite ...



Die Dachüberstände waren sauber und spaltenlos verarbeitet; ohne Schwalben- oder Mauersegler-Nester.



... und Westseite.



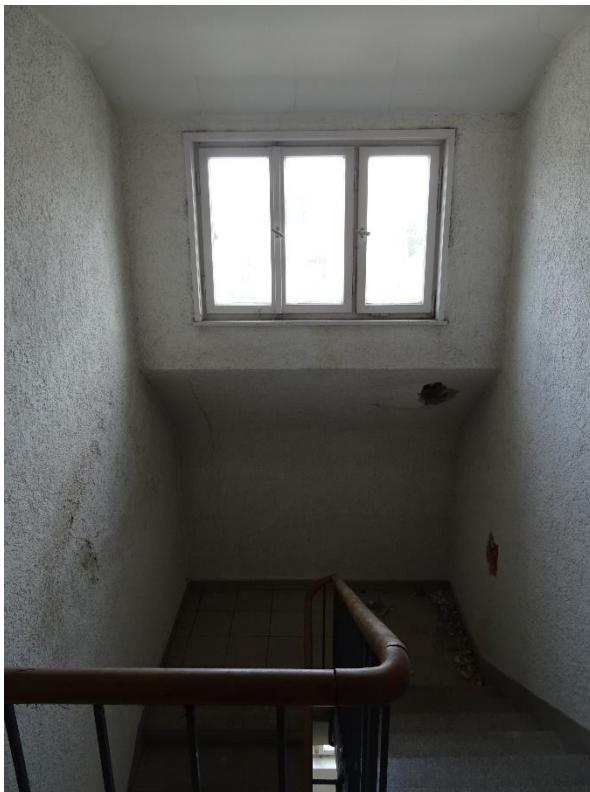
Treppenaufgang zum Dachboden.



Mittelgebäude hinter dem großen Haus, innen.



Mittelgebäude-Dachboden, Nordseite



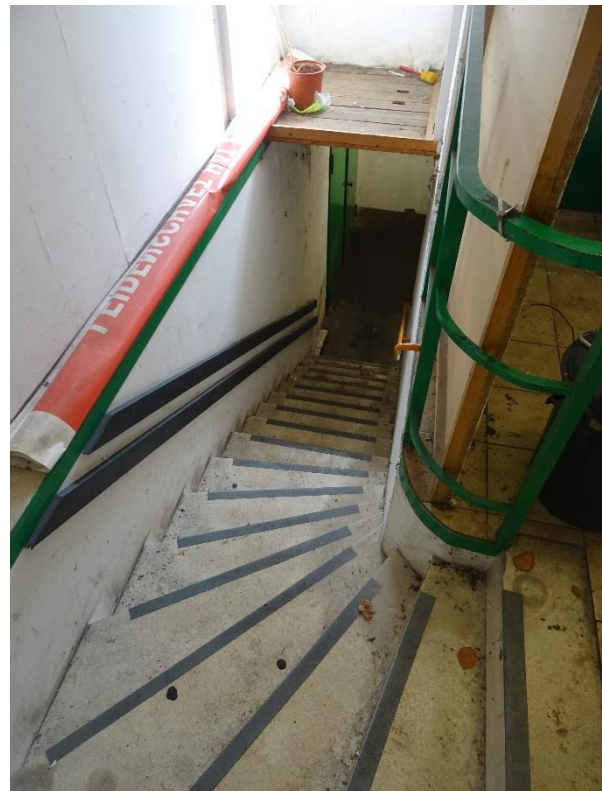
Treppenhaus vom Dachboden aus gesehen.



Dto., Südseite ...



... mit Marder-Kot.



Abgang vom Mittelgebäude zur Tiefgarage ...



Das Rückgebäude zur Carl-Ebner-Straße hin.



... und diese selber.



Dto.