

Hauptsitz
Felix-Dahn-Str. 6
70597 Stuttgart
Tel. 0711/ 97668-0
Fax 0711/ 97668-33
E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin
Dietzgenstraße 71
13156 Berlin
Tel. 030/ 477506-14
Fax. 030/ 477506-15
Info.Berlin@planung-umwelt.de

HABITATPOTENZIALABSCHÄTZUNG

Projekt: Nutzungsänderung auf dem Areal des Mühlehofs in Sachsenheim-Hohenhaslach
Datum 3. März 2022

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Sachsenheim plant eine Nutzungsänderung auf dem Areal des Mühlehofs im Stadtteil Hohenhaslach (Flurstück 2150). Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13a BauGB für einen Pflegestandort. Die derzeitige Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes wird aufgegeben, die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden.

Abb. 1: Lageplan



Für den Abriss der Gebäude liegt eine Abrissgenehmigung vor. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird eine artenschutzrechtliche Habitatpotenzialabschätzung

(Relevanzprüfung) durchgeführt und es werden ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen vorgeschlagen.

Aufgrund der Jahreszeit können keine tierökologischen Erhebungen durchgeführt werden. Zufallsbeobachtungen werden berücksichtigt.

2. Habitateignung

Bei Begehungen des Geländes und der Gebäude am 22. und 28. Februar 2022 wurden potenzielle Habitate von streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der gefährdeten Vogelarten (ab RL-Vorwarnstufe) überprüft.

2.1 Potenzielles Artenvorkommen

Als sog. Kulturfolger im ländlich geprägten Siedlungsbereich können je nach vorhandenen baulichen Strukturen und der Vegetation Gebäudebrütende (Mauersegler, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Schleiereule, Haussperling etc.), Höhlenbrütende (Kohlmeise, Blaumeise, Star) und Gebüsch- und Gehölzbrütende Vogelarten (Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Grünfink etc.) erwartet werden.

Bei den Säugetieren liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Vorkommen von Fledermäusen, die während des Sommers gerne Quartiere in offenen Gebäuden annehmen. An Gebäuden können potenziell folgende Fledermausarten des Anhangs IV der FFH-RL vorkommen: Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr und Zwergfledermaus.

Das Vorkommen von streng geschützten Insektenarten, Reptilien, Amphibien und Säugetieren ist an das Vorhandensein entsprechender Habitatstrukturen (Futterpflanzen, Gewässer, Totholz, Nischen und Höhlen etc.) gebunden.

2.2 Habitatpotenziale auf Freiflächen

Der Großteil der Freiflächen auf dem Flurstück 2150 ist versiegelt und weist keine Habitateignung für besonders und streng geschützte Arten auf.

Im hinteren Hof zwischen Wirtschaftsgebäude und der hinteren Maschinenhalle wurden zwei Baucontainer abgestellt, die keinerlei Habitateignung (siehe Abb. 1) aufweisen.

Abb. 1+2: Versiegelte Hofflächen



Die südliche Abgrenzung des Flurstücks 2149, das nördlich an das Gelände des Mühlehofs anschließt, besteht aus einer Mauer aus Sandsteinquadern mit unverfugten Zwischenräumen, die Mauereidechsen einen geeigneten Lebensraum bieten. Bei der Begehung wurden Mauereidechsen gesichtet (siehe Abb. 4).

Abb. 3+4: Natursteinmauer an der Grenze zu Flurstück 2149



Nördlich der Wirtschaftsgebäude und westlich sowie südlich der Fahrsilos finden sich kleinere Wiesenflächen, die teilweise als Lagerflächen genutzt werden, die keine besondere Habitataignung (z.B. Futterpflanzen) für streng geschützte Arten aufweisen.

Abb. 5+6: Wiesenflächen (Nr. 5 südlich der Fahrsilos/ Nr. 6 nördlich der Wirtschaftsgebäude)



Am östlichen Rand des Mühlehofs an der Grenze zu Flurstück 2151 befindet sich ein Gehölzstreifen, der stark zurückgeschnitten wurde und der gestört ist durch Ablagerungen und Fahrverkehr (siehe Abb. 7+8). Eine Habitateignung für Gebüsch- und Gehölzbrütende Vogelarten ist derzeit nicht gegeben. Es konnten keine Nester in Gehölzen oder Gebüsch und keine Baumhöhlen festgestellt werden.

Abb. 7+8: Gehölzstreifen an der östlichen Grenze



Einschätzung der Habitateignung der Freiflächen

Brutmöglichkeiten für Vögel auf den Freiflächen sind derzeit nicht vorhanden, da geeignete Habitatstrukturen (Bäume und Sträucher, Baumhöhlen) fehlen.

Wiesenflächen ohne Raupenfutterpflanzen (*Rumex*-Arten/ *Epilobium*, *Oenothera*) schließen ein Vorkommen von Nachtkerzenschwärmern (*Proserpinus proserpina*) aus. Ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und somit des Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea spec.*) konnte nicht festgestellt werden.

Habitate (alte Bäume mit Baumhöhlen) für holzbewohnende Käferarten (*Eremit*) sind nicht vorhanden. Fehlende Stillgewässer (auch in der näheren Umgebung) schließen ein Vorkommen von Amphibien aus.

Ein Vorkommen der Mauereidechse in der Sandsteinmauer auf der Grenze zu Flurstück 2149 konnte nachgewiesen werden (siehe Kap.3.2).

2.3 Habitatpotenziale an Bestandsgebäuden

Der Gebäudebestand des Mühlehofs umfasst eine Mühle, drei Wirtschaftsgebäude und zwei Maschinen- und Lagerhallen sowie vier Fahrsilos, von denen eines als Außenstallung (Haltung von Angus-Rindern) genutzt wird.

Die Wirtschaftsgebäude an der Freudentaler Straße (ehemalige Stallung Abb. 9, Heulager Abb.10) sind einsturzgefährdet und konnten nicht betreten werden. Die Dachziegel wurden entfernt, weshalb eine Besiedlung der Innenräume durch Vögel und Fledermäuse unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen ist. Nischen können u.U. genutzt werden.

Abb. 9+10: Wirtschaftsgebäude an der Freudentaler Straße



Das Gebäude der Mühle ist weitgehend geschlossen. Einzelne Öffnungen an der Mühle wurden verschlossen, noch vorhandene Öffnungen (zerbrochene Fensterscheiben) sollten geschlossen werden, um eine Besiedlung von Innenräumen zu vermeiden.

Abb. 11+12: Mühle



Das südliche Wirtschaftsgebäude, das ehemals als Stallung diente, wird heute als Maschinenhalle (EG) und Heuballenlager (OG) genutzt und bietet Halbhöhlenbrütern und Haussperlingen sowie Fledermäusen geeignete Habitatstrukturen für den Bau von Nestern (siehe Abb. 13+14) bzw. als Tagesquartier. Allerdings verursacht die Nutzung des Gebäudes z.T. erhebliche Störungen.

Abb. 13+14: Wirtschaftsgebäude (Maschinenhalle und Heulager)



Die Maschinen- und Lagerhallen sind offen und bieten Haussperlingen oder Halbhöhlenbrütern wie Hausrotschwänzen geeignete Habitatstrukturen für den Bau von Nestern. Auch hier verursacht der landwirtschaftliche Betrieb z.T. starke Störungen.

Abb. 15+16: Maschinen- und Lagerhallen



Die vier Fahrsilos am Südrand des Flurstücks (Abb. 17+18) sind vollständig versiegelt und werden derzeit als Lagerflächen bzw. als Außenstallung genutzt. Für besonders oder streng geschützte Arten weisen sie keinerlei Habitateignung auf.

Abb. 17+18: Fahrsilos



Einschätzung der Habitateignung von Gebäuden

Die bestehenden Gebäude weisen unterschiedliche Habitateignungen für europarechtlich geschützte Tierarten (Arten der Anhang IV-Liste der FFH-Richtlinie, Vögel nach der Vogelschutzrichtlinie) auf.

Die Maschinen- und Lagerhallen bieten Halbhöhlenbrütern und Haussperlingen sowie Fledermäusen geeignete Habitatstrukturen für den Bau von Nestern, als Ruhestätten und für die Fortpflanzung. In den teilweise rückgebauten Wirtschaftsgebäuden an der Freudentaler Straße sind die Habitateignungen deutlich eingeschränkt, Nischen oder Höhlen können jedoch u.U. als Bruthabitate für Vögel oder Sommerquartiere und Wochenstuben für Fledermäuse genutzt werden.

An den Fassaden der Gebäude finden sich keine Nester von Mauerseglern, Schwalben oder Haussperlingen. Nach Aufgabe der Viehhaltung in den ehemaligen Stallungen in den Wirtschaftsgebäuden finden Mehlschwalben kein Nahrungsangebot mehr, Nester sind hier nicht zu erwarten zumal die Ziegel auf den Gebäuden entfernt wurden.

Bei den Begehungen Ende Februar konnten keine Vögel in oder an den Gebäuden beobachtet werden. Haussperlinge haben das Gelände lediglich überflogen.

Aufgrund der Potenzialabschätzung kann eine Besiedlung des Areals durch europarechtliche geschützte Arten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies umfasst neben einzelnen Vogelarten in erster Linie Fledermäuse.

3. Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44) bestehen folgende artenschutzrechtliche Verbote für besonders und streng geschützte Tierarten:

- Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang (§44 Abs. 1 Nr. 1);
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 2);
- Erhebliche Störung zu bestimmten Zeiten (§44 Abs. 1 Nr. 3).

Wie oben dargestellt kommt den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden eine Bedeutung als Habitat für besonders geschützte Arten zu. Zur Vermeidung möglicher potenzieller Verbotstatbestände werden nachfolgend geeignete Maßnahmen vorgeschlagen.

3.1 Vermeidung der Tötung

Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit

Abbrucharbeiten sind in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da hierdurch eine Tötung von Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen gebäudebrütender Arten (z.B. Haussperling oder Hausrotschwanz) verhindert wird. Auch die Tötung von Fledermäusen in Tagesquartieren (z.B. Spalten/ Nischen/ Höhlen) an Fassaden oder in Gebäuden kann hierdurch vermieden werden.

Sofern ein Abbruch von Gebäuden im Zeitraum von März bis Oktober stattfinden sollte, müssen die artenschutzrechtlichen Belange vor Ort überprüft bzw. eine Umweltbaubegleitung durchgeführt werden.

3.2 Vermeidung und Kompensation von Zerstörungen potenzieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Vermeidung der Zerstörung des Habitats von Mauereidechsen

Die Sandsteinmauer als Begrenzung des Flurstücks 2149 liegt außerhalb des Flurstücks 2150 und wird beim Abbruch der Gebäude und einer späteren Bebauung nicht in Anspruch genommen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind geeignete Schutzvorkehrungen (z.B. Errichtung eines Reptilienzaunes) zu treffen.

Die Nahrungshabitate und Möglichkeiten zur Eiablage der Mauereidechse liegen vermutlich auf Flurstück 2149. Störungen sind zu vermeiden (siehe 3.3).

Schaffung von Ersatz für potenzielle Lebensraumverluste für Vögel und Fledermäuse

Ein konkreter Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen konnte bei den Begehungen im Februar 2022 nicht erbracht werden. Es konnten aber potenzielle Habitatstrukturen identifiziert werden, die besonders oder streng geschützten Arten Möglichkeiten zur Fortpflanzung oder als Ruhestätten bieten und die durch den Abriss der Gebäude zerstört werden.

Da nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass Vögel und Fledermäuse einzelne Nischen in den Wirtschaftsgebäuden als Brutstätten oder Sommer- oder Übergangsquartier nutzen, wird ein Ausgleich in Form einer Anbringung von Nistkästen und Fledermauskästen (CEF-Maßnahmen) an Gebäuden bzw. Bäumen vorgeschlagen, die in der näheren Umgebung außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden sollten:

- Anbringung von Koloniekästen für Haussperlinge (je Wirtschaftsgebäude 1 Stück: Gesamt 3 Stück);
- Anbringung von Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (je Maschinen- und Lagerhalle 1 Stück: Gesamt 2 Stück);
- Anbringung von Fledermauskästen (Flachkästen und Höhlenkästen) (je Wirtschaftsgebäude 2 Stück: Gesamt 6 Stück / 4 Höhlen, 2 Flachkästen)

Eine zusätzliche Integration von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den neu zu errichtenden Gebäuden auf Flurstück 2150 ist grundsätzlich zu begrüßen.

Die Auswahl von Art und Standort der Kästen hat durch fachkompetentes Personal zu erfolgen. Beispiele für Nisthilfen und Fledermauskästen finden sich in der Anlage.

Die Anbringung sollte bis zum Beginn der Abrissarbeiten erfolgt sein bzw. bei einem Abriss im Winter bis zur darauffolgenden Aktivitätsphase (Fledermäuse) bzw. Brutzeit (Haussperling).

3.3 Vermeidung von Störungen

Vermeidung von Störungen der Mauereidechsen

Der Abbruch von Gebäuden und die Räumung des Baufeldes sowie die nachfolgende Bebauung können zu Störungen des Habitats der Mauereidechse auf dem angrenzenden Flurstück 2149 führen.

Zur Vermeidung von Störungen ist das Habitat zu sichern durch

- Durchführung von Baumaßnahmen nach Möglichkeit während der Winterruhe (Zeitraum zwischen Oktober und Februar);
- Anbringung eines Reptilienschutzzaunes mit einem Pufferstreifen von 1,5 m auf dem Gelände von Flurstück 2150 während der Baumaßnahmen; bei einer Neubebauung sollte eine Grünfläche vor der Mauer mit einer Tiefe von 1,5m angelegt werden, nach Möglichkeit mit Kleinstrukturen (Sandflächen, Totholz, Steinriegel);
- Vermeidung von Verschattungen durch Gebäude oder Bepflanzungen bei einer Neubebauung.

Vermeidung von Störungen von Vögeln und Fledermäusen

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Vogelbestände oder von Vorkommen von Fledermäusen in der näheren Umgebung des Mühlehofs durch erhebliche Störungen in Folge des Abbruchs und Neubaus von Gebäuden ist nicht zu erwarten.

4. Zusammenfassung und Empfehlung

Die Habitatpotenzialabschätzung wurde Ende Februar 2022 durchgeführt. Dabei wurde ein Habitatpotenzial auf dem Flurstück 2150 für Vögel und Fledermäuse in den Wirtschaftsgebäuden und ein Vorkommen der Mauereidechse am angrenzenden Flurstück 2149 festgestellt.

Als Ausgleich für ggf. eintretende Lebensraumverluste für Fledermäuse (Nischen als Sommer- und Übergangsquartiere) und Vögel wird die vorgezogene Anbringung von sechs Fledermauskästen, drei Sperlingskoloniekästen und zwei Nischenbrüterhöhlen in alten Bäumen der Umgebung oder an Wirtschaftsgebäuden empfohlen.

Bei Beachtung der oben genannten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Prof. Dr. Michael Koch

Anlage: Beispiele für Nisthilfen und Fledermauskästen

Anlage: Beispiele für Nisthilfen und Fledermauskästen

Typ (Beispiele)	Lochgröße	Maße	Gewicht	Anzahl	Einzelpreis	Gesamtpreis
Sperlingskoloniekasten 	30x45 mm, oval	B56 H25 T15 cm	12,5 kg	3	71,95.-	215,85
Niststein für Halbhöhlenbrüter 	k.A.	B 17,5 H 17,5 T 17,5 cm	4 kg	2	24,95	49,90
Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18mm 	Flugschlitz 18mm	B25 T18 H27 cm	6 kg	4	39.-	156.-
Fledermausspaltenkasten für Kleinfledermäuse 	Einflugschlitz 15mm	B30 H48 T7,5 cm	8 kg	2	60,95	139,90.-

* Die Preise wurden am 2.3.2022 im Internet recherchiert (Fa. Hasselfeldt) und sind unverbindlich