Ökologiebüro Gruber

Am Kupferbach 2
D - 85625 Glonn
08093 / 9011320
0172 / 899 811 0

Bebauungsplan Rohrbach, Ottersrieder Straße

Abbruch der Bestandsgebäude für Wohnbebauung (Seniorenwohnen)

Artenschutzfachliche Untersuchung

Auftraggeber	Irchenhauser | Spreng Immobilien GmbH Riederweg 5 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Auftragnehmer	Ökologiebüro Gruber Service@Oekologiebuero-Gruber.de
Bearbeitung	Hans-Jürgen Gruber
Stand	6.11.2025

1 Veranlassung, Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Der Auftraggeber erstellt einen Bebauungsplan für Wohnbebauung auf dem Anwesen Ottersrieder Straße 41 in 85296 Rohrbach. Zur Durchführung dieses Vorhabens müssen ein bestehendes Wohnhaus sowie ein Nebengebäude (Doppelgarage und Werkstatt) abgebrochen werden. Da in/an Gebäuden dieser Art ein Vorkommen von streng geschützten Arten möglich ist, erwartet die Genehmigungsbehörde eine artenschutzrechtliche Begutachtung, um nachzuweisen, ob solche Tiere und/oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dabei zu Schaden kommen könnten und damit Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Hierzu hatte der Auftraggeber bereits eine 'Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (Ersteinschätzung) in Auftrag gegeben (NATURGUTACHTER, Freising 3.05.2024), die zu dem Ergebnis kam, dass vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden müssen (Strukturkartierung, Brutvögel, Fledermäuse). Mit der UNB am LRA Pfaffenhofen wurde dann übereinkommen erzielt, dass eine erneute eingehende Inspektion der abzubrechenden Bestandsgebäude im Hinblick auf Nutzung des Quartierpotenzials in der Zeit der Anwesenheit möglicher Fledermäuse hinreichend ist und zu etwaigen Vorkommen von Gebäudebrütern sollte das Brutplatzangebot/-potenzial in der Brutzeit eingehend untersucht werden. Diese Untersuchungen erfolgten am 12. Mai 2025, während der Fütterungszeit der Erstbrut von Hausrotschwanz, Sperlingen & Co., mit 1-2-stündiger Umrundung der Gebäude und Beobachtung von Ein-/Ausflügen, die in dieser Phase mit kurzer Taktfolge festzustellen sind. Zu dieser Begutachtung wurde mein Fachbüro beauftragt, der entsprechende Bericht wird hiermit vorgelegt.

2 Zusammenfassende Ergebnisdarstellung

Die Inspektion der beiden Gebäude erbrachte nur einen Brutnachweis eines Paares Haussperlinge (*Passer domesticus*). In der Berankung und auf einem kurzen Mauersims am Nebengebäude hatte in früheren Jahren die Amsel gebrütet (2 verfallene Nester). Aktuell gibt es jedoch keine weiteren Hinweise auf Gebäudebrüter oder sonstige geschützte Tierarten und es zeigte sich auch nur minimales Habitatpotenzial, speziell für Fledermäuse sind beide Gebäude funktionslos. Detailliertere Beschreibungen zu den inspizierten Gebäudestrukturen finden sich im nachfolgenden Protokoll zur Kontrolle.

3 Untersuchungsprotokoll

3.1 Wohnhausfassaden und Dach



Abb. 1: Nördliche, straßenseitige Ansicht des L-förmigen Wohnhauses. Östlicher Gebäudeteil links mit strukturloser Fassade, keine Rollladenkästen. Unterdachspalt mit Gitter komplett geschlossen und Dachfläche schadlos dicht eingedeckt, ohne Zugänge. Westlicher Gebäudeteil Giebelseite ebenfalls mit strukturloser Fassade; Rollladenkästen ohne Einflugmöglichkeit und auch keine Spalten unter den Fensterbrettern. In der Giebelspitze eine Lüftungsrohröffnung, aber von außen ohne Nutzungsspuren; Stirnseite der Firststeine geschlossen.



Abb. 2: Am Ortgang durchgehend keine Anflugmöglichkeit für Fledermäuse, aber am Übergang von Firststein und Ortgangziegel ostseitig Einflugmöglichkeit mit Nestspuren und nachweislichem Fütterungseinflügen eines Haussperlingsbrutpaares.



Abb. 3: Östliche Giebelseite: Fassade strukturlos; ein Rollladenkasten im Parterre unzugänglich; Giebel mit Holz verkleidet, aber ohne Einschlupfspalt von unten für Fledermäuse. Ortgang prinzipiell für Fledermäuse anfliegbar, da das Abschlussbrett ca. 1,5 cm unter den Ortgangziegeln herausreicht. Der Spalt zwischen Brett und Ortgangziegel ist jedoch schmäler als 1 cm und somit auch für kleine Fledermausarten nicht nutzbar; am Ortgangbrett sind auch keine Nutzungsspuren zu erkennen. Stirnseite der Firststeine geschlossen; an der Firstpfette Kotspuren rastender Vögel zu erkennen, aber an allen drei Pfetten des Vordachs keine Nestspuren.



Abb. 4: Gebäudesüdseite: Am östlichen Gebäudeteil Fassade strukturlos, nur ein nicht zugänglicher Rollladenkasten; Unterdachspalt ebenfalls vergittert und komplett geschlossen; Dachfläche ohne Schäden und Öffnungen. Giebelseite westlicher Gebäudeteil auch mit strukturloser Fassade; zwei Rollladenkästen im Parterre, einer im OG, alle ebenfalls unzugänglich. Ortgang nicht anfliegbar, da das Brett unten nicht über die Unterkante der Ortgangziegel hinausragt und der Spalt zwischen Brett und Ziegel ebenfalls schmäler als 1 cm ist.



Abb. 5: Westlicher Gebäudeteil Westfassade strukturlos, nur ein Fenster mit unzugänglichem Rollladenkasten; Unterdachspalt ebenfalls unzugänglich vergittert. Im Weiteren ist auch hier die Dachfläche schadlos dicht und auch die Lüftungsziegel sind wie am gesamten Dach nur mit kleinen Lüftungslöchern versehen.

3.2 Wohnhaus Innenkontrolle

Im Keller zeigte sich (wie schon von außen), dass einzelne Fenster zwar gekippt, die Fensterschächte aber unzugänglich übergittert sind. Auch im Dachstuhl (Firsthöhe < 1 m) bestätigte sich der Eindruck von außen, dass keine für Wirbeltiere nutzbaren Zugänge bestehen, mit Ausnahme der offenen, nordseitigen Lüftungsröhre, die aber auch von Innen keine Nutzungsspuren aufwies. Dementsprechend fanden sich auch keine sonstigen Hinweise auf eine Nutzung, wie z.B. Kotpellets von Fledermäusen auf dem Speicherboden. Unter dem First konnten vier Relikte von kleinen Wespennestern festgestellt werden, aktuell genutzte – insbesondere der geschützten Hornisse – waren nicht festzustellen.

3.3 Nebengebäude

Dieses besteht aus zwei Garagen und einer Werkstatt. Alle drei Räume sind hermetisch geschlossen, ohne Zugang. Im Dachstuhl, mit einem Kaltdach aus Wellethernitplatten (ohne Schalholz und Unterdachspalt), bestehen zwar Zugangsmöglichkeiten von außen, Nutzungsspuren ließen sich jedoch nicht finden und für Fledermäuse ist es auch zu hell, bei gleichzeitig fehlendem dunklem Spaltangebot. Wespen- oder Hornissennester waren nicht zu finden.



Abb. 6: Die Westseite ist komplett mit Wein eingewachsen, ohne Habitatpotenzial für Fledermäuse. Der Bewuchs weist keine Vogelnester auf.



Abb. 7: Auch die Südseite ist mit Wein und Efeu sowie davorstehenden Gebüschen, einer Birke und jungen Ahorn eingewachsen. Im Efeu unterm Vordach ein altes Amselnest, aber keine aktuell genutzten Nester zu sehen; für Fledermäuse ist auch diese Fassade ohne Potenzial.



Abb. 8: Die Ostseite ist strukturlos, ohne Habitatpotenzial und Nistplatzangebot.



Abb. 9: Auch die südseitige Fassade ist nahezu strukturlos, das Vordach ohne Schalholz und somit ohne nutzbaren Unterdachspalt, nur ostseitig auf einem kurzen Wandsims unterm Vordach sind Reste eines alten, verfallenem Amselnestes. Aktuell keine Brut am Nebengebäude.

4 Gutachterliches Fazit

Eine Fledermaus-Quartiernutzung ist nicht nur aufgrund des Fehlens von Nachweisen oder Verdachtsmomenten an beiden Gebäuden auszuschließen, sondern auch, weil keinerlei Quartierpotenzial für diese Artengruppe gegeben ist. Das einzige Brutplatzangebot über den Pfetten von nur einem Vordach am Wohnhaus wird von den an Gebäuden brütenden Vogelarten nicht genutzt, weshalb es aus gutachterlicher Sicht außerhalb der Vogelbrutzeit abgebrochen werden kann. Dies betrifft auch das Nebengebäude, an dem sich prinzipiell eine erneute Amselbrut spontan einstellen könnte.

Eine Erforderlichkeit von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ergibt sich nur durch den Nachweis von einem Brutpaar Haussperlinge. Hierfür wird i.d.R. von allen Naturschutzbehörden ein Brutplatz-Ersatzangebot im Verhältnis 1:3 gefordert, das mit Beginn der neuen Brutzeit nach Gebäudeabbruch im näheren Umfeld gegeben sein muss – für Haussperlinge als Gebäudebrüter am optimalsten an Nachbargebäuden. Sollte dies nicht zu verwirklichen sein, müssen übergangsweise drei Sperlingsbrutkästen im vom Baugeschehen entferntesten Bereich des Anwesens an einer Stange in mindesten 3 m Höhe angebracht werden. Nach Baufertigstellung sind diese jedoch an das neue Gebäude zu transferieren oder optimalerweise 3 Kästen dort zusätzlich anzubringen. Für diese Sperlinge eignet sich v.a. die Anbringung dicht unter Vordächern, an den Hauswänden, an den Vordachssparren oder an den giebelseitigen Vordachspfetten.