

Stadt Landsberg am Lech vBP "Katharinenstraße, Saarburtstraße"

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Datum: 13.03.2025

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

1. Allgemeines

- 1.1 Im Rahmen des Bauvorhabens "Kratzer-Ensemble" der GEM Ingenieure GmbH Bauprojekte soll in der Stadt Landsberg am Lech eine ehemalige Gaststätte umgebaut und die umliegende Grünfläche bebaut werden. Da das Gebäude selbst, als auch das Grundstück eine potenzielle Lebensstätte geschützter Arten darstellt, wurde entschieden, im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig erkennen zu können.
- 1.2 Hierzu wurde die Sieber Consult GmbH, Lindau (B) beauftragt.

2. Vorhabensgebiet, örtliche Gegebenheiten

- 2.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Landsberg am Lech südwestlich des Stadtzentrums. Es grenzt im Osten und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzt das Plangebiet an die "Katharinenstraße" und im Westen an die "Saarburtstraße".
- 2.2 Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gebäude des ehemaligen Gasthofes "Libre". Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerstädtische, teils bebaute und versiegelte, teils um eine brachliegende Wiesenfläche (südliches Plangebiet). Im Nordosten befindet sich eine Kiesfläche. Das Grundstück ist, ausgenommen zur Straße hin, von teils großen Bäumen und Sträuchern umgrenzt.
- 2.3 Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopie liegen etwa 230 m östlich ("Hecken und schmale Feldgehölze im Südwesten von Landsberg", Nr. 7931-0032-009) und 510 m südöstlich des Plangebietes ("Lechawald zwischen Teufelsküche und A96", Nr. 7931-0029-002). Etwa 550 m südöstlich liegt das FFH-Gebiet "Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten", Nr. 8131-371 sowie das SPA-Gebiet "Mittleres Lechtal", Nr. 8031-471. Südöstlich in einer Entfernung von etwa 410 m liegt das Landschaftsschutzgebiet "Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur südlichen Landkreisgrenze des Landkreises



Landsberg bei Kinsau als LSG "Lechtal-Süd", LSG-00420.01. Sowohl die Biotope, als auch die Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

3. Bestandsinformationen

Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab keine Nachweise von siedlungstypischen Vogelarten aus dem weiteren Umfeld, welche eine besondere Bedeutung für das Vorhaben haben.

Eine Abfrage online-Datenbank Karla.Natur ergab Nachweise von drei Fledermausarten im Stadtgebiet. In einer Entfernung von etwa 750 m gibt es Nachweise zu einem langjährigen Quartier des Abendseglers mit einer größeren Anzahl an Individuen. Ein Bezug zum Plangebiet liegt hier jedoch nicht vor.

Zusätzlich wurden die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Kurzberichts "Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2176 "Katharinenstraße, Saarburgstraße"" (Büro Sieber; Stand: 14.11.2018) bei der Bewertung berücksichtigt.

Weitere Bestandsinformationen lagen nicht vor.

4. Untersuchungsumfang

Am 06.06.2024 wurde das Grundstück sowie die ehemalige Gaststätte begangen und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für geschützte Arten untersucht. Die ehemalige Gaststätte wurde von außen und von innen (insbesondere der Dachstuhl und Kellerräume) auf Hinweise auf Fledermäuse, Gebäudebrüter oder andere geschützte Arten untersucht (z.B. Nester, Urinspuren, Kot, Tagfalterreste etc.).

Zusätzlich wurden am 19.06.2024 und 16.07.2024 Ausflugszählungen durchgeführt, um größere Quartiere von Fledermäusen in nicht einsehbaren Bereichen des Bestandsgebäudes auszuschließen.

Aufgrund des Winterquartierpotenzials der Kellerräume, wurde im Zeitraum vom 19.02.2025 bis zum 24.02.2025 sowie vom 28.02.2025 bis zum 13.03.2025 ein ganztägiges akustisches Monitoring, mittels Batcorder durchgeführt. Zudem wurden die Kellerräume am 19.02.2025, 28.02.2025, 06.03.2025 und 13.03.2025 auf überwinternde Fledermäuse untersucht.

5. Ergebnisse der Untersuchung

5.1 Gebäudebrüter – Potenzial:

Für gebäudebrütende Vogelarten lassen sich nur wenige potenzielle Brutplätze feststellen. Nester oder Spuren, die auf eine Vogelbrut am Gebäude hinweisen, konnten jedoch nicht gefunden werden. Eine Brut des Hausrotschwanzes in

der Südfassade, welche im Jahr 2018 festgestellt wurde, konnte nicht mehr nachgewiesen werden. Im Dachstuhl konnte altes Nistmaterial festgestellt werden, welches jedoch aus der Zeit vor der Dachsanierung stammt.

5.2 Gebäudebewohnende Fledermäuse – Potenzial Innenräume / Fassade:

Bei der Begehung konnten keine Spuren von Fledermäusen in den Innenräumen oder an der Fassade festgestellt werden, welche auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten. Da die vorhandenen Spalten zwischen Ziegeldach und Fassade während der Relevanzbegehung nicht untersucht werden konnten, wurde an zwei weiteren Terminen eine Ausflugskontrolle durchgeführt. Auch hier gab es keine Hinweise, dass das Gebäude von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Ein größeres Quartier bzw. eine Wochenstube lässt sich daher ausschließen. Nicht auszuschließen ist jedoch eine temporäre Nutzung dieser Spalten durch Einzeltiere.

5.3 Gebäudebewohnende Fledermäuse – Potenzial Kellerräume:

Unterhalb des Gebäudes befindet sich ein ehemaliger Eiskeller, der aufgrund seiner Eigenschaften (Spalten in Wänden und Schächten sowie hohe Luftfeuchtigkeit) als potenzielles Winterquartier für Fledermäuse zu bewerten war. Im Süden sowie Osten des Gebäudes ermöglichen Lüftungsschächte sowie ein Loch in der Treppe des Haupteingangs den Zugang in die Kellerräume. Trotz des vorhandenen Potenzials konnten während der Relevanzbegehung keine Hinweise (Urinspuren, Kot etc.) festgestellt werden, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten. Kotkrümel sind in Winterquartieren jedoch aufgrund der geringen Menge generell kaum festzustellen.

Da eine Nutzung der Kellerräume als Winterquartier aufgrund dessen Potenzial nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde entschiedene, tiefergehende Untersuchungen durchzuführen. Nach mehrmaliger Begehung der Kellerräume sowie einem etwa dreiwöchigen Dauermonitoring konnten weder Fledermäuse festgestellt noch deren Rufe (Echoortungs- oder Sozialrufe) aufgezeichnet werden. Eine Nutzung der Kellerräume als Winterquartier ist somit auszuschließen

5.4 Potenzial an umliegenden Gehölzen:

Ein Kastanien-Torso mit einer größeren Baumhöhle und einzelnen Spalten sowie zwei weitere Baumhöhlen in den Baumbeständen wurden innerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Dabei konnte keine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse nachgewiesen werden. Prinzipiell sind die Höhlungen jedoch als geeignet anzusehen.

5.5 Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Strukturen, welche für Reptilienarten wie die Zauneidechse geeignete Lebensstätten darstellen würden.

- 5.6 Weitere für geschützte Arten relevante Strukturen konnten im Eingriffsbereich nicht festgestellt werden.

6. Maßnahmen

- 6.1 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen bzw. die Baufeldräumung sind daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.
- 6.2 Für den Verlust potenziell geeigneter Fledermausquartiere und Nistplätze in den Baumhöhlen wird empfohlen, drei Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler: Fledermausflachkasten 1FF und Fledermausrundhöhle 2F, Fledermaus-Fassadenreihe 2FR) sowie drei Halbhöhlennistkästen (z.B. Fa. Schwegler: Halbhöhle 2MR oder Halbhöhle 2HW) an Gebäuden im Umfeld oder am Neubau anzubringen.
- 6.3 Falls wider Erwarten Fledermäuse, während der Umbauarbeiten festgestellt werden, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landsberg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

7. Fazit

- 7.1 Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg) vorbehalten.
- 7.2 Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

i.A. David Hörmann, (M.Sc. Biologie)

Luftbild



Übersichtsluftbild, ehemalige Gaststätte Libre (rot), Plangebiet (grün) maßstabslos, Quelle Luftbild: Geodaten der Bayrischen Vermessungsverwaltung.

Bilddokumentation

Blick von Westen auf die Westfassade der ehemaligen Gaststätte Libre.



Blick von Osten auf die Ostfassade.



Blick in den Dachstuhl des Gasthauses.



Blick in eine Spalte mit altem Nistmaterial.



Blick in den Ölkeller der Gaststätte.



Blick auf einen Lüftungsschacht des Kellers.



Blick in einen Keller-
raum. Deutlich zu
sehen ist die Verfär-
bung aufgrund ei-
nes Wasserscha-
dens.



Blick auf die Kel-
lertreppe der Gast-
stätte.



Blick auf den Haupt-
eingang mit Öffnung
in der Treppe (Zu-
gang zum Keller).



Blick von Westen
auf das Gelände. Im
Vordergrund der
Kastanientorso mit
Höhlen.



Blick auf die brach-
liegende Wiesenflä-
che im Süden.

