

**Stadt Heidenau**



**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
zum Bebauungsplan M 13/1  
„MAFA-Park“**

**Vorentwurf, Stand: 30.04.2021**

Planungsträger: Stadt Heidenau, Dresdner Str. 47, 01809 Heidenau

Auftraggeber: BEST MARK Projektgesellschaft GmbH & Co. KG,  
Robert-Koch-Str.9, 15859 Storkow/Mark

Bearbeitung: Schulz UmweltPlanung, Schössergasse 10, 01796 Pirna



Pirna, 30.04.2021

i.A. Dipl.-Ing. J. Schulz

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Lage	3
2	Rechtliche Grundlagen	5
3	Datengrundlagen und Methodik	7
4	Ergebnisse der bisherigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen	8
	4.1 Untersuchung von zu sanierenden denkmalgeschützten Gebäuden	8
	4.2 Untersuchung von Abrissgebäuden	16
5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	35
6	Quellenverzeichnis	36

## 1 Veranlassung und Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 356/b, 358/c (Teilfläche), 358/e, 358/f, 359/a, 359/c, 359/d, 361, 361/a, 361/b, 362/b, 362/d, 362/e, 362/1, 362/2, 362/3, 387/1, 387/2, 388/1, 388/2, 390/1, 390/2, 390/3, 390/4, 392/f, 396, 414 (Teilfläche), 415 (Teilfläche) und 426 (Teilfläche) der Gemarkung Mügeln.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch

- die Fritz-Weber-Straße und die Bahntrasse Dresden-Pirna im Nordosten,
- die Mühlenstraße im Süden,
- die Heinrich-Heine-Straße im Südwesten und
- die Thomas-Mann-Straße (einschl. der nördlich angrenzenden Kindertageseinrichtung und der Flurstücke 356/b und 358/e) im Nordwesten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 85.144 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht ein durchgrüntes Misch-Quartier mit offener Bebauung und drei parkähnlichen Freiflächen sowie einen zentralen Platz vor. Zur Verlagerung der Stellflächen aus dem Sichtbereich sind teilweise Tiefgaragen vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) und Urbane Gebiete (MU) vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 0,4. Die GRZ kann nach § 19 BauNVO für bestimmte bauliche Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis GRZ 0,8. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der Urbanen Gebiete beträgt bis zu 0,8.

Es werden folgende Baugebiete ausgewiesen:

1. **Allgemeines Wohngebiet WA 01** mit 2 – 4 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4; für in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte bauliche Anlagen darf bis zu GRZ 0,6 versiegelt werden.
2. **Allgemeines Wohngebiet WA 02** mit 1 – 5 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3; für in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte bauliche Anlagen darf bis zu GRZ 0,45 versiegelt werden.
3. **Allgemeines Wohngebiet WA 03** mit 3 – 4 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4; für in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte bauliche Anlagen darf bis zu GRZ 0,6 versiegelt werden (Tiefgarage).
4. **Fläche für Gemeinbedarf 01** mit 1-2 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5; für in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte bauliche Anlagen darf bis zu GRZ 0,75 überbaut werden.

5. **Fläche für Gemeinbedarf 02** mit 3 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5; für in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte bauliche Anlagen darf bis zu GRZ 0,75 überbaut werden.
6. **Urbanes Gebiet MU 01** mit 1 – 4 Vollgeschossen + Glashaus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6; für in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte bauliche Anlagen darf bis zu GRZ 0,8 versiegelt werden (Tiefgarage).
7. **Urbanes Gebiet MU 02** mit 2 – 7 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
8. **Urbanes Gebiet MU 03** mit 2-3 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
9. **Urbanes Gebiet MU 04** mit bis zu 15 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
10. **Urbanes Gebiet MU 05** mit bis zu 7 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
11. **Urbanes Gebiet MU 06** mit bis zu 10 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Die Baugebiete werden von Planstraßen aus erschlossen.

Um der bestehenden Kindertageseinrichtung eine Neuorganisation und Erweiterung zu ermöglichen wird eine Teilfläche nördlich der Thomas-Mann-Straße als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Das Villengebäude an der Fritz-Weber-Straße könnte dann einer neuen Nutzung, vorzugsweise Wohnen, zugeführt werden.

Eine weitere Teilfläche des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Damit wird u.a. ermöglicht, eine neue Schule auf dem Gelände zu etablieren. Die Fläche ist ggf. auch geeignet, andere dem Gemeinwohl dienende Nutzungen aufzunehmen, wie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

In den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 wird der Ist-Zustand des Plangebietes anhand des Luftbildes (Abb. 1) und der Planzustand anhand der Maßnahmenkarte des Grünordnungsplanes (Abb. 2) gezeigt.



Abb. 1: Luftbild des Plangebietes 2020 (GeoBasis-DE/BKG), vor dem Abriss von Altgebäuden

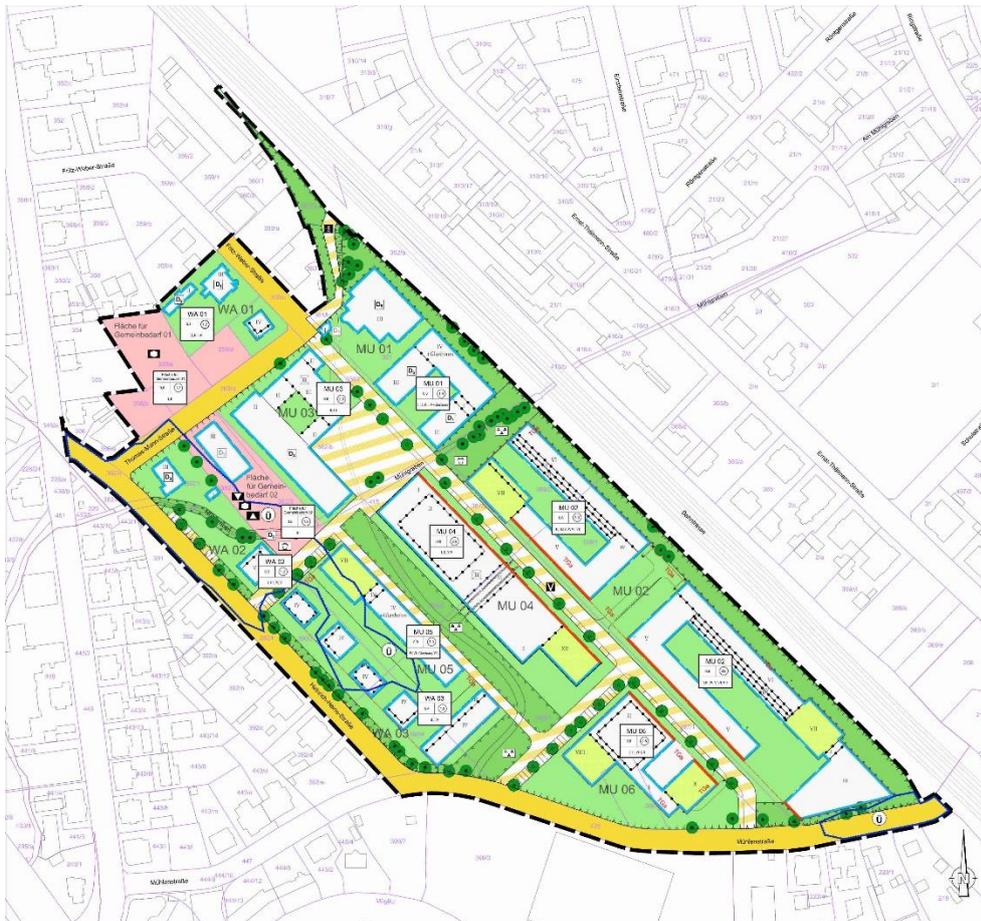


Abb. 2: Planung 04/2021: Maßnahmenkarte des Grünordnungsplanes

## 2 Rechtliche Grundlagen

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung zum o. g. Vorhaben sind die nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten, für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ein Verbot der Tötung bzw. Verletzung, der erheblichen Störung sowie der Zerstörung ihrer jeweiligen essenziellen Lebensstätten besteht.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG /3/ ist es verboten:

- „1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standort zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Man unterscheidet also bezüglich der geschützten Tierarten Tötungs- und Verletzungsverbote, Störungsverbote und den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Bei unvermeidbaren Tötungen oder Verletzungen geschützter Tiere handelt es sich dann um Verbotstatbestände, wenn das Eintrittsrisiko der Tötung oder Verletzung in signifikanter Weise erhöht wird. Dies ist im Einzelfall in Bezug auf die Lage der geplanten Maßnahme, die jeweiligen Artvorkommen und die Biologie der Arten zu bewerten.

Bei dem in Nummer 2 geregelten Störungsverbot werden statt bestimmter Orte bestimmte für die Arten überlebensnotwendige Zeiten, in denen eine Störung verboten ist, zugrunde gelegt. Bei einigen Arten können sie den gesamten phänologischen Lebenszyklus abdecken. Eine Störung kann grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen, z. B. durch Bewegungen, Erschütterungen, Lärm oder Licht, eintreten. Werden geschützte Tiere an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gestört, kann dies zur Folge haben, dass diese Stätten für sie nicht mehr nutzbar sind. Nicht jede störende Handlung löst jedoch zwangsläufig einen Verbotstatbestand aus, sondern nur solche erheblichen Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dies ist der Fall, wenn so viele Individuen betroffen sind, dass sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirkt. Deshalb kommt es in besonderem Maße auf die Dauer und den Zeitpunkt der störenden Handlung an. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Beispiel für lokale Populationen sind z. B. nachgewiesene Wochenstuben und Winterquartiere

geschützter Fledermäuse. Artenschutzrechtlich relevante Störungen lassen sich ggf. durch geeignete Maßnahmen abwenden.

Nach Nummer 3 als Fortpflanzungsstätte geschützt sind alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Die Ruhestätten umfassen alle Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder Schlafen aufsucht oder an die es sich zu Zeiten längerer Inaktivität zurückzieht. Dazu zählen z. B. auch Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen.

Nahrungs- und Jagdgebiete sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen als solche nicht dem Verbot des § 44 BNatSchG. Störungen können hier dennoch einen Verbotstatbestand auslösen, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte vollständig entfällt.

Bei nicht standorttreuen Tierarten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln, ist die Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. Bei standorttreuen Tieren kehren Individuen zu einer Lebensstätte regelmäßig wieder zurück, auch wenn diese während bestimmter Zeiten im Jahr nicht von Ihnen bewohnt ist. Solche regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen auch dann dem Artenschutz, wenn sie gerade nicht besetzt sind. Entscheidend für das Vorliegen einer Beschädigung ist die Feststellung, dass eine solche Verminderung des Fortpflanzungserfolgs oder der Ruhemöglichkeiten des betroffenen Individuums oder der betroffenen Individuengruppe wahrscheinlich ist.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält im Hinblick auf baurechtlich zulässige Vorhaben eine wichtige Präzisierung bzw. Einschränkung der o. g. artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Danach handelt es sich trotz des Eintretens der o. g. Störungen dann um keinen Verbotstatbestand, wenn sichergestellt ist, dass „...die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird...“. Das bedeutet, dass an der ökologischen Gesamtsituation des von dem Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte keine Verschlechterung eintreten darf. Mit der Formulierung „im räumlichen Zusammenhang“ sind dabei ausschließlich Flächen gemeint, die in einer engen funktionalen Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und entsprechend dem artspezifischen Aktionsradius erreichbar sind. Im Ergebnis darf es dabei – auch unter Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen – nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten der Bewohner der Fortpflanzungs- und Ruhestätte kommen. Vermeidbare Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten sind jedoch auf jeden Fall zu unterlassen.

### 3 Datengrundlagen und Methodik

Zum Plangebiet sind keine Artdaten aus amtlichen Datenbanken bekannt. Daher sind in Bezug auf relevante Artengruppen aktuelle Untersuchungen durchzuführen, um eine Grundlage für die artenschutzrechtliche Beurteilung zu erhalten.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurde dabei der folgende Untersuchungsrahmen festgelegt:

#### Fledermäuse:

- Spurensuche in und an Gebäuden. Insbesondere die Fassaden- und Traufbereiche der noch stehenden Gebäude sind Mitte/Ende Mai auf Quartiere zu untersuchen, höhere Gebäudeteile mit dem Hubsteiger.
- Kurz danach sind an relevanten Gebäudeteilen für eine Woche Horchboxen aufzustellen.
- Ergänzend dazu sind 4 Detektorbegehungen durchzuführen.
- Es ist darauf zu achten, dass in der Wochenstubezeit von Fledermäusen keine baulichen Aktivitäten an relevanten Altgebäuden, die erhalten/saniert werden sollen, stattfinden, z.B. Einarüstung.

#### Vögel:

- Kontrolle der Altbäume auf Vogelnester von Greifvögeln
- 3 Kontrollen der Gebäude innen und außen auf Brutplätze, ggf. mit Hubsteiger; dabei an Altgebäuden zur Brutzeit Zahl der singenden Männchen erfassen
- Revierkartierung mit 3 Begehungen und Potentialabschätzung des Brutvogelbestandes / Abschätzung von Reviergrößen; besonders relevant sind Gebüschbrüter
- Höhlenbäume: endoskopische Untersuchung der Höhlen, ggf. mit Hubsteiger; Höhlenbäume sind besonders im Plan zu kennzeichnen.

#### Reptilien / Zauneidechse:

- Schutzzaun entlang der Gebietsgrenze zur Bahnstrecke stellen, damit keine Tiere ins Gebiet einwandern und so die Auswirkungen minimiert werden
- Dann im April/Mai 4 Begehungen Präsenzkontrolle Zauneidechse im Plangebiet, mit dem räumlichen Schwerpunkt entlang der Bahnstrecke und im östlichen Teil des Plangebietes
- Wenn nur wenige Tiere gefunden werden sollten, können diese direkt hinter den Zaun bahnsseitig evakuiert werden
- Falls zahlreiche Tiere gefunden werden sollten, sind insgesamt 8 Begehungen durchzuführen.

#### Käfer und Schmetterlinge:

- Präsenzkontrollen auf Vorkommen der Nachtkerze oder des Weidenröschens; bei Vorkommen dieser Raupenpflanzen ist eine Raupensuche im Juli erforderlich
- Kontrolle der Altbäume auf Spuren oder Entwicklungsstadien besonders und streng geschützter Käferarten (Eremit, Rosenkäfer).

Die erfassten Daten sind bezüglich des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens auszuwerten. Werden Verbotstatbestände prognostiziert, dann sind geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen festzulegen.

Da der Vorhabenträger bereits Anfang 2021 Gehölzfällungen sowie den ersten Teil der Beräumung und des Abrisses von Altgebäuden anstrebte, wurde in diesem Zusammenhang sowohl eine Erfassung der Habitatstrukturen an Bäumen als auch eine Untersuchung der Altgebäude im Hinblick auf gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durchgeführt.

Die weiteren Untersuchungen bzw. Arterfassungen gemäß des oben angeführten Untersuchungsprogramms sind im Laufe des Jahres 2021 vorgesehen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in der späteren Entwurfsfassung der Planung berücksichtigt.

## **4 Ergebnisse der bisherigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen**

### **4.1 Untersuchung von zu sanierenden denkmalgeschützten Gebäuden**

Im Gebiet des Bebauungsplanes M 13/1 der Stadt Heidenau „MAFA-Park“ befinden sich mehrere Altgebäude. Die denkmalgeschützten Gebäude mit den Nummern 10, 8 und 3 im nördlichen Teil des Plangebietes (s. Abb. 3) sollen perspektivisch saniert werden.

Grundsätzlich können an und in solchen Altgebäuden geschützte Arten vorkommen, die den Schutzbestimmungen nach BNatSchG unterliegen, insbesondere gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten.

Am 19.11.2020 erfolgte eine Ortsbegehung des Plangebietes. Das Büro Schulz UmweltPlanung ist vom Investor u.a. mit der Artenschutzprüfung beauftragt. Bei der gemeinsamen Ortsbegehung hat die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass in den 3 im nördlichen Plangebiet stehenden, denkmalgeschützten Gebäuden unverzüglich eine Kontrolle auf gebäudebewohnende Arten durchzuführen ist. Dieser Anforderung wurde nachgekommen, indem die 3 Gebäude am 24.11.2020 durch Schulz UmweltPlanung, Pirna, untersucht wurden.



Abb. 3: Lage der am 24.11.20 untersuchten denkmalgeschützten Gebäude (Nr. 10, Nr. 8 und Nr. 3; rot markiert)

Am Vormittag des 24.11.2020 gegen 10 Uhr wurde zunächst Gebäude Nr. 10 in Augenschein genommen, sowohl innen (Taschenlampe) als auch außen (Fernglas). Die Fenster dieses und der zwei folgenden denkmalgeschützten Gebäude wurden bereits vor der Untersuchung weitgehend mit Brettern und feinmaschigen Netzen verschlossen.

Im Dachgeschoss wurde die Untersuchung begonnen. Jeder einzelne Raum wurde auf etwaige Vogel-nester sowie auf Ritzen, Spalten u.a. potentielle Fledermaushabitate sowie auf Spuren (Kot, Nahrungsreste) untersucht. Dabei wurden alle Räume mit einer starken Taschenlampe ausgeleuchtet. Es konnten keine Spuren geschützter gebäudebewohnender Tierarten gefunden werden. Im mittleren Teil des Gebäudes zeigte sich ein ähnliches Bild wie im Obergeschoss. Es gab keine Spuren oder Indizien auf Brutvögel und Fledermäuse. Das Erdgeschoss bestand zum größten Teil aus einer großen Halle, welche überall mit Paintballmunition bedeckt war. Nach Angaben des Investors wurde der untere Bereich des Gebäudes Nr. 10 bis Anfang 2020 als Paintballhalle genutzt. Die kleinen Räume im Randbereich sahen der Halle ähnlich und hatten eine direkte Verbindung zu der Halle. Hier wurden ebenso keine Spuren geschützter Tierarten gefunden. Das Kellergeschoss verfügt über einige abgetrennte, dunkle Räume. Auch hier konnten keine Tiere bzw. Spuren entdeckt werden. Eine Besiedlung durch gebäudebewohnende Fledermausarten wird als unwahrscheinlich angesehen, da die umliegenden Fenster hier komplett offen standen und eine konstante Zugluft hervorrufen wurde. Des Weiteren kann hier die Temperatur durch die konstante Frischluftzufuhr unter 0 Grad sinken.

Als nächstes wurde Gebäude Nr. 8 untersucht. Hier fehlte im südlichen Teil das Dach, welches aufgrund der maroden baulichen Situation zur Zeit eine Notsicherung erhält. In dessen Obergeschoss konnten keine Spuren auf Besiedlung gefunden werden. Die Kellerräume, welche vor der Beräumung alle voller Müll waren, konnten auch besichtigt werden. Es wurden jedoch keine Spuren gefunden. Das gleiche Bild zeigte sich im hinteren Kellergeschoss, wo noch eine Menge Schutt und Müll vorhanden war. Im Erdgeschoss befanden sich 3 Haustauben (*Columba livia f. domestica*). Dem vorgefundenen Kot nach zu urteilen ist der **Bestand an Haustauben** jedoch wesentlich größer. Im Obergeschoss des nördlichen Abteils befanden sich 2 alte zerfallene **Nester des Hausrotschwanzes**. Auf dem Förderturm des Gebäudes Nr. 8 konnten diverse Spuren von Tauben gesichtet werden. Im äußeren Bereich konnte am südlichen Giebel ein **Bestand des Hirschzungenfarns** (*Asplenium scolopendrium*) festgestellt werden.

Im Gebäude Nr. 3, welches bis vor wenigen Wochen noch durch eine Firma genutzt und anschließend leergeräumt wurde, konnten auch nach detaillierter Suche keine Besiedlungsspuren festgestellt werden. Zuerst wurde dort das Erdgeschoss besichtigt, wo keine Potentiale für Fledermäuse oder Brutvögel vorhanden sind. Einzig im Kellergeschoss bestünde potentiell die Möglichkeit einer Besiedlung durch Fledermäuse. Es waren jedoch keine Spuren auffindbar. Dass keine Besiedlung durch Brutvögel und Fledermäuse nachweisbar ist, hängt womöglich mit der konstanten Störung durch die vorangegangene Nutzung zusammen.

Alle 3 Gebäude wurden von außen mit dem Fernglas auf Besiedlungsspuren insbesondere im Fassadenbereich und an der Dachtraufe kontrolliert. Dabei konnten keine Besiedlungsspuren entdeckt werden. Eine Befahrung mit dem Hubsteiger erfolgte am 24.11.2020 noch nicht.



Abb. 4: Obergeschoss Gebäude Nr. 10



Abb. 5: Obergeschoss Gebäude Nr. 10



Abb. 6: Halle im Erdgeschoss Gebäude Nr. 10



Abb. 7: Nebenraum Erdgeschoss Gebäude Nr. 10



Abb. 8: Kellergeschoss Gebäude Nr. 10



Abb. 9: Erdgeschoss südlicher Teil Gebäude Nr. 8



Abb. 10: Haustaube Erdgeschoss nördlicher Teil Gebäude Nr. 8



Abb. 11: altes Hausrotschwanznest Gebäude Nr. 8



Abb. 12: zweites altes Hausrotschwanznest Gebäude Nr. 8



Abb. 13: Hirschzungenfarn (*Asplenium scolopendrium*)

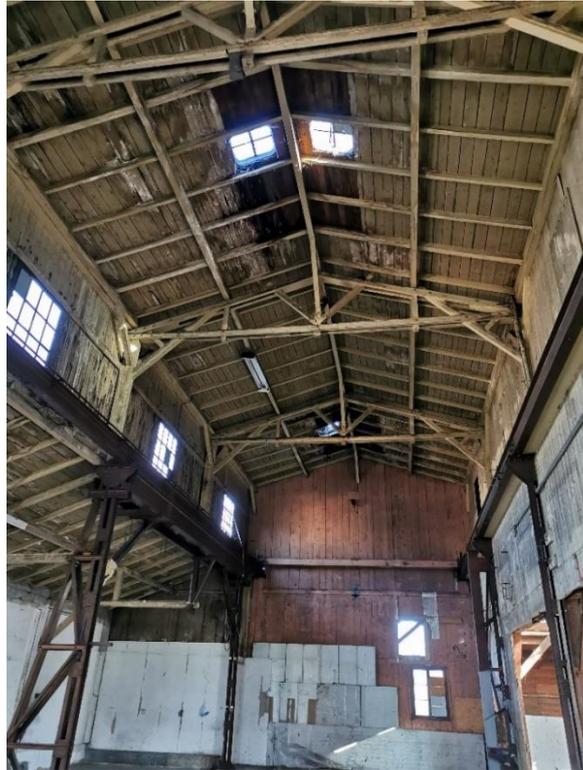


Abb. 14: Erdgeschoss Gebäude Nr. 3

In und an den untersuchten Gebäuden Nr. 10, 8 und 3 im nördlichen Plangebiet konnten bei der Begehung am 24.11.2020 keine Spuren von heimischen Fledermausarten festgestellt werden. Die wenigen noch offenen Fenster an Gebäude Nr. 10 wurden unmittelbar nach der Begehung von der Beräumungsfirma verschlossen, damit keine Besiedlung stattfinden kann. Im untersuchten Gebäude Nr. 8 sind mehrere Haustauben sowie zwei alte Nester des Hausrotschwanzes festgestellt worden. Das Vorkommen ist in der noch folgenden Artenschutzprüfung zu bewerten und es sind geeignete Maßnahmen festzulegen.

#### **4.2 Untersuchung von Abrissgebäuden**

Im Gebiet des Bebauungsplanes M 13/1 der Stadt Heidenau „MAFA-Park“ befinden sich mehrere Altgebäude. Die in der Abb. 1 mit grünen Ziffern markierten Gebäude sind im Februar 2021 abgerissen worden. Grundsätzlich können an und in solchen Altgebäuden geschützte Arten vorkommen, die den Schutzbestimmungen nach BNatSchG unterliegen, insbesondere gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten.

Eine erste Grobuntersuchung der abzureißenden Gebäude, ohne den Einsatz von Leiter und Hubsteiger, wurde durch Schulz UmweltPlanung, Pirna am 24.11.2020 vorgenommen.

Am 01.02.2021 erfolgte dann eine umfassendere Untersuchung der Abrissgebäude auf gebäudebewohnende Arten. Die Untersuchung wurde durch zwei Mitarbeiter von Schulz UmweltPlanung, Pirna, durchgeführt. Dies geschah im Auftrag des Vorhabenträgers, der Best Mark Projektgesellschaft mbH & Co.KG, 15859 Storkow (Mark) und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.



Abb. 15: Lage der zu untersuchenden Abrissgebäude (mit grünen Ziffern in der Reihenfolge des Abrisses markiert)

Am 01.02.2021 wurden die Abrissgebäude in Augenschein genommen und auf Spuren untersucht. Das Wetter war gering bewölkt und trocken bei ca. -5°C. Es lag etwas Schnee.

Untersucht wurde nach gebäudebewohnenden Fledermäusen, Vögeln und anderen geschützten Arten, die sich an oder in Gebäuden aufhalten können. Dabei wurde zur Untersuchung der höheren Fassadenbereiche ein Hubsteiger mit Bedienpersonal eingesetzt, ansonsten eine Klappleiter. Zur Orientierung erfolgte zunächst eine Untersuchung der Fassadenbereiche mit dem Fernglas. Bei der Untersuchung der relevanten Fassadenbereiche wurden Ritze und Spalten mit dem Endoskop ausgeleuchtet.

Gegen 8:00 Uhr begann die Untersuchung im Gebäude 4.

Zuerst wurde der südöstliche Teilabschnitt des Gebäudes von innen begutachtet. Hier war durch den schlechten baulichen Zustand des Gebäudes ein großer Teil nicht begehbar, da dieser einsturzgefährdet ist. Die meisten Balken waren mit Pilzen befallen. Ebenso gab es viele offene Fenster, wodurch eine konstante Zugluft vorhanden war, die eine Besiedlung durch Fledermäuse unwahrscheinlich macht. Die bereits erfolgte Beräumung des Bodens im Gebäude 4, welche jedoch für das Betreten des Gebäudes notwendig war, erschwerte das Finden von Spuren.

Im Treppenaufgang des Gebäudes 4 konnten Kot- und Fraßspuren des Marders (Kohlmeisen-Flügel) gefunden werden. Vermutlich handelt es sich um Spuren eines **Steinmarders (*Martes foina*)**. Es wurden keine weiteren Spuren gebäudebewohnender Tierarten im Gebäudeabschnitt vorgefunden.

Als nächstes wurde der mittlere Teil des Gebäudes 4 besichtigt. Im mittleren Abschnitt des Gebäudes 4 wurde das Altnest der **Brieftaube (*Columba livia domestica*)**, wie bereits bei der Begehung am 24.11.2020 festgestellt, wieder bestätigt. Das Nest des **Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*)**, welches hier am 24.11.2020 gefunden wurde, wurde in der Zwischenzeit offenbar mit beräumt. Ansonsten konnten keine weiteren Spuren in diesem Gebäudeabschnitt festgestellt werden.

Gegen ca. 09:15 Uhr konnte ein Zugang zum vorderen Gebäudeteil verschafft werden. Dieser Gebäudeabschnitt war bis zuletzt in Nutzung durch einen Gewerbebetrieb. Hier waren keine Risse oder Spalten zu finden, ebenso waren diese Räume nach außen hin dicht verschlossen. Gebäudebewohnende Tierarten konnten hier nicht angetroffen werden.

Ab ca. 09:40 Uhr konnte der gemietete Hubsteiger mit Bedienpersonal genutzt werden. Untersucht wurden damit die Fassaden des Gebäudes 4. Die von unten ersichtlichen Spalten stellten sich bei näherer Betrachtung als Ausspülungen heraus, welche maximal 3 cm tief waren und somit keine Möglichkeiten für einen Einstand von Fledermäusen anboten. Dies zeigte sich auf beiden Gebäudeseiten. Die tieferen Spalten wurden mit einem Endoskop der Firma Bosch gründlich ausgeleuchtet. Ebenso wurde der Dachkasten im südlichen Gebäudeabschnitt untersucht. Dieser war zu größten Teilen jedoch zerfallen und verwittert. Einzig konnte auf der nördlichen Seite ein Individuum der **Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*)** gefunden werden. Es wurden keine weiteren Spuren und Indizien auf Fledermäuse gefunden.

Der Rest der Fassade wurde mit einer Leiter untersucht. Der Ringanker im nördlichen Gebäudeabschnitt stellte sich als massiv gegossen heraus und bietet damit keine geeigneten Habitatbedingungen für Fledermäuse. Der nördliche Gebäudegiebel mit Schornstein bot die tiefsten Risse und Spalten. Doch auch hier wurde nach ausführlicher Kontrolle nichts gefunden.

Gegen ca. 11:40 Uhr wurde das Gebäude 26 untersucht. Hier waren Räumungsarbeiten im Gange. Der vordere Teil dieses Gebäudes war bereits abgerissen worden und konnte somit nicht untersucht werden. Im restlichen Gebäude wurde nach Spuren und Spalten gesucht. Es konnten jedoch keine Spuren gebäudebewohnender Arten gefunden werden.

Danach wurde das Gebäude 6b begutachtet. Hier ist bereits die komplette Überdachung entfernt worden. Im südlichen Abschnitt werden auch keine Spalten bzw. Quartiere vermutet, da die Bedachung ausschließlich aus einer Lage Asbestwellblech bestand. Im nördlichen Gebäudeteil wurden alle Ritzen im Innenraum ausgeleuchtet bzw. es wurde nach Kotpuren gesucht, jedoch ohne Nachweis von Fledermausspuren.

Im Anschluss wurde Gebäude 6a besichtigt. Zuerst die Innenräume, welche fast alle bis zuletzt in Nutzung standen. Die nördliche Außenwand bestand aus einer Lage Bretter, wodurch keine Hohlräume möglich sind. Im südlichen Gebäudeabschnitt konnten keine Spuren oder Indizien auf Besatz mit Fledermäusen festgestellt werden. Im nördlichen Teil des Abrissgebäudes konnten jedoch im Dachboden Kot eines Marders, vermutlich **Steinmarder (*Martes foina*)**, Kot eines Singvogels und zahlreiche tote **Gartenhummeln (*Bombus hortorum*)** gefunden werden. Es fanden sich außerdem noch drei Wespennester, welche entweder der **Hornisse (*Vespa crabro*)** oder der **Mittleren Wespe (*Dolichovespula media*)** zugeordnet werden können. Dieser Raum war der trockenste von allen und beherbergte wahrscheinlich auch deshalb die meisten Arten.

Im Außenbereich wurde der komplette Dachkastenbereich nach Ritzen, Hohlräumen und Spalten abgesucht. Da dieser jedoch mit Teer ausgelassen wurde ist eine Besiedlung nahezu unmöglich. Der südwestliche Fassadenbereich des Gebäudes bestand aus zwei Bretterlagen und bildete somit einen Hohlraum, wodurch eine Besiedlung grundsätzlich möglich wäre. Nach dem mehrfachen Ausleuchten der Gefache wurden zwei Wespennester gefunden. Diese stammen vermutlich von der **Gewöhnlichen Wespe (*Vespula germanica*)**. Aufgrund der vielen Hohlräume und Gefache ist eine Besiedlung durch Fledermäuse als Tageseinstand im Aktivitätszeitraum nicht auszuschließen. Am südlichen Randbereich wurden ebenso Spuren des **Rotfuchses (*Vulpes vulpes*)** aufgenommen.

Nun wurde das Gebäude 12 untersucht, welches äußerst einsturzgefährdet ist. Die einzelnen Räume im Innenbereich besitzen alle eine oder mehrere Einsturzstellen. Demzufolge konnten einige Raumteile nicht begangen werden. Eine Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse erschien auch sehr unrealistisch aufgrund der extremen Witterungseinflüsse im Innenraum. Das Gebäude besitzt einen umliegenden Dachkasten, welcher keinerlei Spaltenöffnungen oder andere Schlupfmöglichkeiten aufweist. Ebenso konnten keinerlei Hohlräume im Fassadenbereich festgestellt werden. Die nordwestlichen exponierte Fassade, welche mit Holz beschlagen ist, bietet ebenfalls keine Hohlräume. Es wird davon ausgegangen, dass im Gebäude 12 keine Fledermäuse vorkommen.

Daraufhin wurde Gebäude 17 begutachtet. Dieses Gebäude lag noch voller Müll und konnte deshalb innen nicht begangen werden. Im Außenbereich befand sich im Vordach ein Loch, welches als Habitat grundsätzlich geeignet wäre. Nach dem mehrmaligen Ausleuchten wurde jedoch nichts gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich hier im Aktivitätszeitraum Tageseinstände befinden.

Im Anschluss wurde das Gebäude 70 besichtigt. Dies ist ein ehemaliges Einfamilienhaus, welches zum Zeitpunkt der Begehung noch in einem dichten Gehölzbestand stand. Dieses Gebäude war im Innenraum noch voller Müll. Viele der Fenster waren bereits eingeschlagen und somit herrschte in den meisten Räumen ein konstanter Luftzug. In einem Loch in der Wand konnte ein **Hausrotschwanznest (*Phoenicurus ochruros*)** nachgewiesen werden. Die Keller des Gebäudes wurden auch besichtigt,

jedoch ohne Besatz oder Spuren. Die Außenwände des Gebäudes wiesen keine Risse und Spalten auf. Einzig auf der südlichen Seite konnte ein Setzungsriss festgestellt werden, welcher mit negativen Befund kontrolliert wurde.

Gegen 15:00 Uhr wurde das Garagengebäude 3 kontrolliert, welches im Außenbereich keine Schlupfmöglichkeiten bietet. Einzig der eingefallene Gebäudeteil wäre dafür relevant. Hier wurden jedoch keine Spuren oder Hinweise auf Besatz gefunden.



Abb. 16: Gebäude 4 außen



Abb. 17: Gebäude 4 innen



Abb. 18: Flügelreste Kohlmeise (*Parus major*)



Abb. 19: Kot Marder (*Martes spec.*)



Abb. 20: Gebäude 4 innen 1. OG



Abb. 21: Nördlicher Teil Gebäude 4



Abb. 22: Gebäude 4 Dachkasten südlicher Teil mit Mauerraute

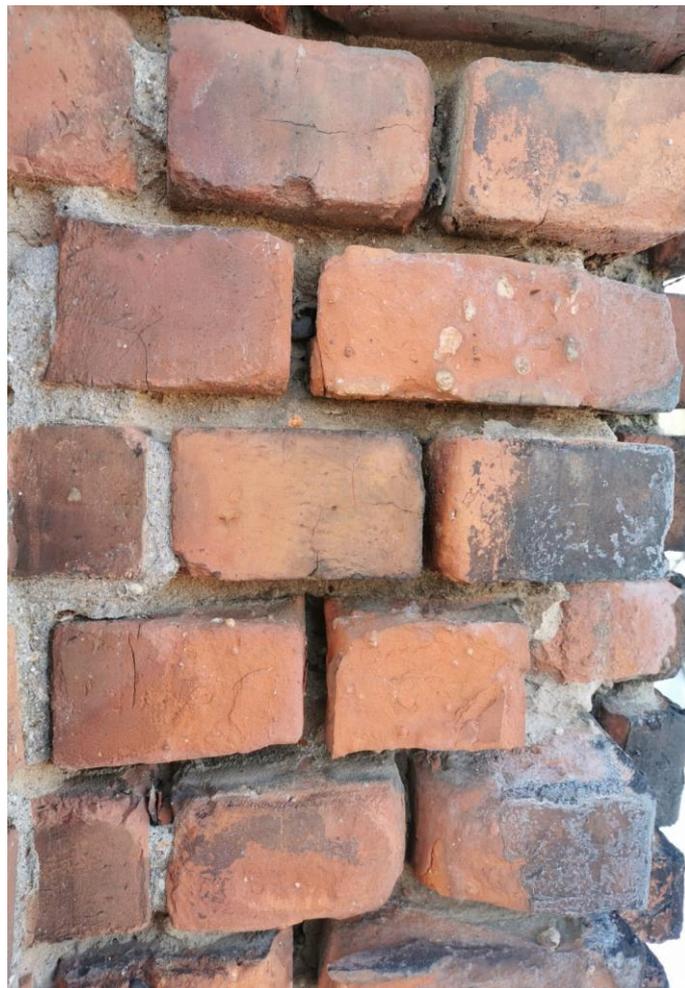


Abb. 23: Fugen im Giebel Gebäude 4



Abb. 24: Kontrolle mit Hubsteiger am Gebäude 4



Abb. 25: Massiv gegossener Ringanker am Gebäude 4



Abb. 26: Gebäude 26 außen



Abb. 27: Gebäude 26 innen



Abb. 28: Gebäude 6b außen



Abb. 29: Gebäude 6b innen



Abb. 30: Gebäude 6a innen, südlicher Teil



Abb. 31: Gebäude 6a innen, Mitte



Abb. 32: Gebäude 6a innen, nördlicher Teil



Abb.g 33: Singvogelkot Gebäude 6a

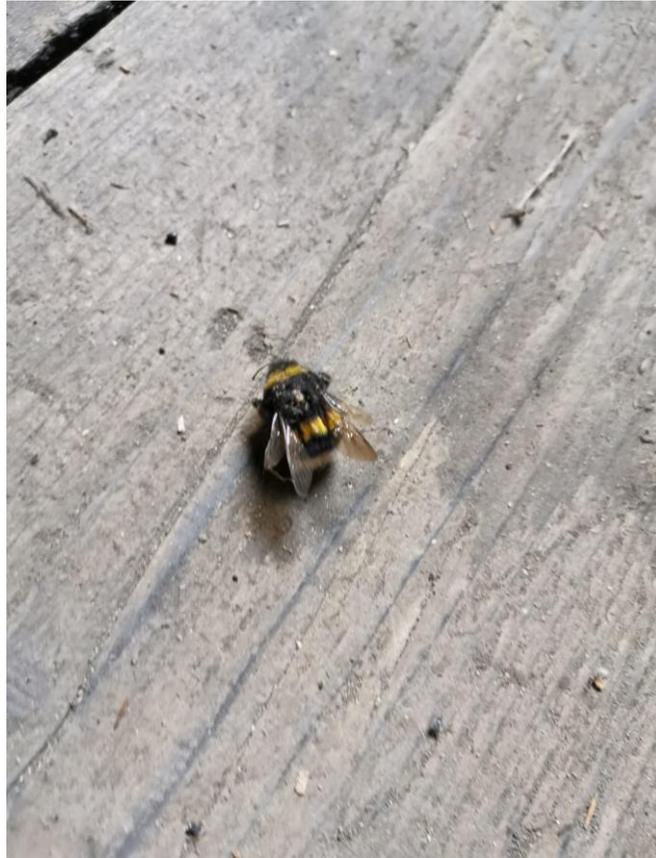


Abb. 34: Gebäude 6a, Gartenhummel



Abb. 35: Kontrolle Dachkasten Gebäude 6a



Abb. 36: Dachkasten mit Teer ausgegossen am Gebäude 6a



Abb. 37: Gebäude 12 außen



Abb. 38: Gebäude 12 innen



Abb. 39: Gebäude 17 außen



Abb. 40: Vordach Gebäude 17



Abb. 41: Gebäude 70 außen



Abb. 42: Gebäude 70 Nest Hausrotschwanz



Abb. 43: Garagen - Gebäude 3

#### Fazit:

Die Abrissgebäude wurden bei einer Übersichtsbegehung am 24.11.2020 sowie ausführlich am 01.02.2021 innen und außen auf Vorkommen geschützter gebäudebewohnender Tierarten untersucht. Dabei wurde zur Kontrolle der höheren Fassadenbereiche auch ein Hubsteiger eingesetzt.

Im Gebäude 4 konnten Spuren des Steinmarders und der Brieftaube sowie ein Nest des Hausrotschwanzes festgestellt werden. Spuren von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden.

Im Gebäude 26, in dem zum Untersuchungszeitpunkt Räumungsarbeiten im Gange waren konnten keine Spuren gebäudebewohnender Arten gefunden werden. Spuren von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden.

Im Gebäude 6b, in dem bereits die komplette Überdachung entfernt worden war, konnten ebenfalls keine Spuren gebäudebewohnender Arten gefunden werden. Spuren von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden.

Im Gebäude 6a konnten Spuren des Steinmarders, der Kot eines Singvogels, zahlreiche tote Gartenhummeln, drei Wespennester (innen) sowie zwei weitere Wespennester (außen) festgestellt werden. Aufgrund der vielen Hohlräume und Gefache ist eine Besiedlung durch Fledermäuse als Tageseinstand im Aktivitätszeitraum nicht auszuschließen. Am südlichen Randbereich wurden Spuren des Rotfuchses aufgenommen.

Im stark einsturzgefährdeten Gebäude 12 konnten viele Gebäudeteile nicht begangen werden. Es konnten hier keine Spuren gebäudebewohnender Arten festgestellt werden.

Im noch mit Müll verfüllten und damit innen nicht begehbaren Gebäude 17 konnten aktuell ebenfalls keine Spuren gebäudebewohnender Arten festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich hier im Aktivitätszeitraum Tageseinstände für Fledermäuse befunden haben.

Das Gebäude 70 als ehemaliges Einfamilienhaus ist zum Untersuchungszeitpunkt ebenfalls voller Müll. Hier konnte ein Nest des Hausrotschwanzes festgestellt werden. Der Keller und auch die anderen Gebäudeteile zeigen keine Spuren von Besiedlung durch Fledermäuse.

Bei Gebäude 3 handelt es sich um einen Garagenkomplex, der keine geeigneten Habitatbedingungen für gebäudebewohnende Arten aufweist.

Die untersuchten Gebäude können aus gutachterlicher Sicht zeitnah abgerissen werden. Die vorgefundenen Spuren gebäudebewohnender Arten sind in der Artenschutzprüfung im Einzelnen zu bewerten und es sind Maßnahmen zu entwickeln, um artspezifisch im räumlichen Umfeld geeignete Ersatzquartiere herzustellen.

## 5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Ausgehend von den bisherigen Befunden (s.o.) werden folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen für notwendig erachtet, um einerseits Verbotstatbestände zu vermeiden, andererseits adäquate Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- (1) Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen und innerbetrieblichen Flächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- (2) Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.
- (3) In der Wochenstubenzeit von gebäudebewohnenden Fledermäusen von Juni bis Juli dürfen im Fassaden- und Dachbereich von zu erhaltenden / zu sanierenden Altgebäuden keine baulichen Aktivitäten stattfinden.
- (4) Zu sanierende Altgebäude sind unmittelbar vor Baubeginn innen und außen auf Vorkommen gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Bei Befunden ist der Naturschutzbehörde ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zur Bestätigung vorzulegen und es sind geeignete Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.
- (5) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für das im Plangebiet beseitigte Habitatpotential gebäude- und baumbewohnender Vögel und Fledermäuse werden im Plangebiet und in dessen räumlichem Umfeld folgende Ersatzhabitate angelegt: 10 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere, 24 Fledermaus-Fassadenquartiere, 20 Halbhöhlenbrüterkästen, 18 Mauersegler-Nistkästen, 10 rauchschwalben-Nistkästen, 8 Mehlschwalben-Nistkästen und 4 Haussperlingkästen. Die im Zuge des Abrisses von Altgebäuden bereits realisierten Ersatzquartiere werden auf diese Vorschrift angerechnet.
- (6) An den zu erhaltenden Altgebäuden sowie an zu erhaltenden Altbäumen im Plangebiet werden nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zusätzlich 10 Fledermaus-Fassadenquartiere und 10 Halbhöhlenbrüterkästen angebracht. Die genauen Standorte werden von der Ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt.
- (7) An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird parallel zur angrenzenden Bahnstrecke vor Baubeginn ein temporärer Reptilienschutzzaun aufgestellt, der ein Einwandern von Zauneidechsen im Plangebiet verhindert. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit hinweg funktionsfähig zu halten und nach Bauende wieder abzubauen.
- (8) Im Plangebiet lebende Zauneidechsen sind vor Baubeginn zu fangen und vollständig auf geeignete Habitatflächen außerhalb des Schutzzaunes zu verbringen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde vorzulegen.

## 6 Quellenverzeichnis

Bielenberg Architekten: Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“, Vorentwurf, 04/2021

Peter Kulka Architektur: MAFA Park Heidenau, Lageplan Abriss Phase 1, 11/2020

Geoportal Sachsenatlas: <https://geoportal.sachsen.de/>, eingesehen zwischen Oktober 2020 und April 2021.

Datenportal iDA: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>, eingesehen zwischen Oktober 2020 und April 2021.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Online Artensteckbriefe [www.artensteckbrief.de](http://www.artensteckbrief.de).

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

SächsNatSchG: Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge: Auszug aus der MultiBase-Artdatenbank des Freistaates Sachsen, 2020

LfULG (1998): Atlas der Brutvögel Sachsens. Material zum Naturschutz und Landschaftspflege. Radebeul

Steffens, Saemann, Größler (1998): Die Vogelwelt Sachsens. Jena

LfULG (1999): Fledermäuse in Sachsen. Material zu Naturschutz und Landschaftspflege. Radebeul