

Stadt Weilheim

Landkreis Weilheim - Schongau

Bebauungsplan „Am Gögerlweg“

Umweltbericht



Stand: Juli 2025

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim/obb
t 0881-9010074 vogl@vk-landschaft.de

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Schutzgut Fläche
 - 2.9 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

Anlagen:

- Bestandsaufnahme Wiese vom 19.05.2025, mit Ergänzung von Frau Winter, UNB LRA Weilheim-Schongau
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Fauna, Dr. Knut Neubeck, 25.06.2025

Titelbild: Luftbild Bayernatlas

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,68 ha liegt im Südosten der Stadt Weilheim innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Nach Norden grenzt gemischte Bebauung an, östlich, westlich und südlich befindet sich Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich weist aktuell im Norden ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen auf, die südlichen zwei Drittel umfassen eine Wiese.

Die Planung sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes aus Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinheiten sowie Geschosswohnungsbauten in fünf Gebäuden vor. Das bestehende Anwesen soll hierfür abgebrochen werden. Es sind zwei- bis drei Vollgeschosse zulässig. Im zentralen Bereich ist eine Tiefgarage für zwei Bauzeilen zulässig, die weiteren Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist im Norden ein kleiner Teilbereich als Gemischte Baufläche, der Rest als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan Oberland (Region 17) ist der Geltungsbereich als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.

Schutzgebiete gemäß Abschnitt 1 Bundesnaturschutzgesetz sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Wiese im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des Art. 23 BayNatSchG.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden folgende Informationen verwendet:

- Umweltatlas Bayern,
- Bayernatlas,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Ermittlung der Sickerfähigkeit, Blasy + Mader GmbH, Inning am Ammersee, 05.02.2025
- Hydraulischer Nachweis, Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Inning am Ammersee, 02.04.2025
- Ergebnisse einer örtlichen Kartierung
- Erhebung zur Bewertung der Wiesengesellschaft, Frau Vogl, Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, ergänzt durch Frau Winter, UNB Weilheim, 19.05.2025
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Fauna, Dipl.Biol. Knut Neubeck, Benediktbeuern, 25.06.2025

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verbal-argumentativ bzw. nach Biotopwertliste der BayKompV für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN



Der Geltungsbereich umfasst das bestehende landwirtschaftliche Anwesen, das als Innenbereich gem. BauGB zu werten ist. Für die Eingriffsregelung relevant ist der bisher unbebaute Bereich (Außenbereich im Innenbereich). In der Beschreibung des Bestandes wird auf den gesamten Geltungsbereich Bezug genommen. Die Bewertung bezieht sich jeweils auf den unbebauten Bereich.

2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich von spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern. Die standortkundliche Bodenkarte 1:25.000 gibt im besiedelten Bereich keine differenzierten Bodenarten an. In der Bodenübersichtskarte 1:200.000 sind überwiegend Pararendzinen, verbreitet Braunerde-Pararendzinen als Bodenart angegeben.

Gemäß Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Blasy + Mader GmbH, Inning am Ammersee) wurde über mächtigen Kiesschichten eine Oberbodenauflage von 30 bis 50 cm aus kiesig-sandigem Schluff aufgeschlossen.

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für besondere Biotope ist mäßig.

Die Ertragsfunktion der Böden ist auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten mittel.

Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt.

Bereits versiegelte Flächen können keine oder keine nennenswerten Bodenfunktionen mehr erfüllen.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Bestand in den unversiegelten Bereichen von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung:

Die Planung zieht eine umfangreiche Versiegelung mit Bauwerken und Erschließungsflächen nach sich. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. In verbleibenden Grünflächen wird der Bodenaufbau im Zuge der Baumaßnahmen teilweise gestört werden, jedoch werden dauerhaft die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind mittel.

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist hoch. Bei den Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit wurde bis zur Endteufe der Bohrungen in 5 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Kiesschichten möglich.

Das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist aufgrund der eher durchlässigen Böden grundsätzlich erhöht, allerdings durch den Grundwasserflurabstand relativiert. Versiegelte Flächen haben keine Funktion für die Grundwasserneubildung.

Der Geltungsbereich liegt im Hochwasserbereich des Angerbachs und des Simmetbachs. Bei einem HQ 100 zeigt der Hydraulische Nachweis von Dr. Blasy – Dr. Overland GmbH, Inning am Ammersee, eine fast vollständige Überflutung im Gebiet mit Wasserhöhen bis ca. 0,5 m mit Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,1 bis 0,5 m/s.

Das Schutzgut Wasser ist im Geltungsbereich von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung

Aufgrund des tief liegenden Grundwassers sind direkte Eingriffe durch die Baukörper in den Grundwasserkörper auszuschließen. Von einem erhöhten Risiko für Schadstoffeinträge bei Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

Die Überbauung und Versiegelung wird sich eher ungünstig auf die Grundwasserneubildung auswirken, auch wenn unverschmutztes Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden soll.

Die Bebauung führt gemäß hydraulischem Nachweis im Hochwasserfall nur zu geringfügigen Veränderungen in der Strömungssituation und im Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Süden eine leichte Verschlechterung, westlich außerhalb des Geltungsbereiches eine leichte Verbesserung modelliert worden. Insbesondere kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass für Wohnbebauung Dritter außerhalb des Geltungsbereiches keine Verschlechterung zu erwarten ist. Die Planung führt zu einem Verlust von 244 cbm Retentionsvolumen, das im Geltungsbereich auszugleichen ist. Hierfür wird entlang des Gögerlweges eine langgezogene Mulde

vorgesehen, sowie zwischen den beiden nördlichen und südlichen Gebäudereihen eine Eintiefung in den Gartenbereichen.
Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als mittel eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Landwirtschaftliche Flächen haben eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, allerdings liegt das Planungsgebiet nicht im Bereich einer kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn und ist fast vollständig umschlossen von Bebauung. Teile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und versiegelt ohne nennenswerte Klimafunktionen.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Klima/ Luft eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung im Planungsgebiet wird sich auf das Schutzgut durch stärkere Aufheizung und geringeren Temperatur- und Feuchteausgleich auswirken.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft über den Geltungsbereich hinaus werden als gering bewertet.

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches umfasst ein aufgelassenes landwirtschaftliches Anwesen. Weil in den Gebäuden Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden können, erfolgte eine Überprüfung des Habitatpotentials durch Dipl.Biol. Knut Neubeck. Es wird verwiesen auf die Ausführungen in Kap. 6.1.

Der bisher unbebaute Teil umfasst den ehemaligen Garten des Anwesens sowie eine landwirtschaftlich genutzte Wiese.

Die Wiese ist als artenreicher Bestand ausgeprägt und fällt unter den gesetzlichen Schutz des Art. 23 BayNatSchG (arten- und struktureiches Dauergrünland). Sie ist dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen. Nach Biotopwertliste zur BayKompV ist sie als Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu bewerten.

Im Süden befinden sich kleinere Anteile von Verkehrsbegleitgrün innerhalb des Geltungsbereichs. Im Osten ist ein kleiner Anteil von mäßig extensiv genutztem artenarmem Grünland betroffen.

Einstufung der Vegetationseinheiten gemäß Biotopwertliste zur BayKompV und Wertigkeit:

V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3 WP/ qm
P21	Strukturarmer Garten (340 qm)	5 WP/ qm
G212	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (4.142 qm)	8 WP/ qm
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (101 qm)	6 WP/ qm

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Planung wird eine Überbauung gering- bis hochwertiger Lebensräume nach sich ziehen.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und die Pflanzung einer Baumreihe entlang des Gögerlweges stellen eine Minimierung des Eingriffs dar.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund des überwiegend hochwertigen Bestandes als hoch einzustufen.

Für das gesetzlich geschützte Extensivgrünland gilt ein Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbot.

Eine Ausnahme von den Verboten kann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Erforderlich ist hierfür die Herstellung eines gleichartigen Biotops, d.h. eines Biotops, das in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der unbebaute Anteil des Planungsgebiets ist Teil einer größeren Baulücke, die umfassend von Bebauung umgeben ist. Baumbestand ist im Umfeld des ehemaligen Anwesens nur vereinzelt und in jüngerer Ausprägung vorhanden.

Dem Planungsgebiet wird eine geringe Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild zugesprochen.

Auswirkungen der Planung

Die Planung wird zu einer vollständigen Bebauung der Baulücke führen.

Die Einsehbarkeit ist nur aus dem Nahbereich gegeben. Baumpflanzungen insbesondere entlang des Gögerlwegs tragen zur städtebaulichen Gliederung bei.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden insgesamt als gering bewertet.



Blick von Südwesten auf das Anwesen



Blick von Nordwesten auf das Anwesen

2.6 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Naherholung. Vorbelastungen bestehen im Gebiet durch Verkehrslärm ausgehend vom Gögerlweg.

Auswirkungen der Planung

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Mensch festzustellen.

Aufgrund der Vorbelastungen sind innerhalb des Baugebietes jedoch Vorkehrungen zu treffen, um gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Hierfür werden umfangreiche passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bekannte Boden- oder Baudenkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in seinem Umfeld vorhanden.

Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind voraussichtlich nicht zu berücksichtigen.

2.8 Schutzgut Fläche

Im Bestand beinhaltet der Geltungsbereich mit insgesamt ca. 6.818 qm folgende anteilige Flächennutzungen:

Landwirtschaftliche Baufläche mit Garten	1.513 qm
Landwirtschaftliches Grünland	4.142 qm
Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün	1.163 qm

Die Planung wird zu folgenden anteiligen Flächennutzungen führen:

Wohnbauflächen	4.648 qm
Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün	2.170 qm

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG D. PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im Bereich des ehemaligen Anwesens wahrscheinlich eine neue bauliche Nutzung angestrebt werden, für den bisherigen Außenbereich wäre von der Beibehaltung der bestehenden Nutzung auszugehen, und damit von einem Erhalt der vorhandenen Lebensräume.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, tragen zur Minimierung des Eingriffs durch die Planung bei:

- Baumreihe entlang Gögerlweg
- Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen
- Dachbegrünung
- Versickerung Niederschlagswasser

4.2 Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird die flächenbezogene Bewertung des Bestandes im Folgenden mit dem Eingriff überlagert. Bereits bebaute Grundstücke und bestehende Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün, bleiben unberücksichtigt.

Indikator für die Eingriffsschwere ist die Grundflächenzahl. Im Fall der geplanten Erweiterung der Verkehrsfläche wird ein Faktor von 1,0 herangezogen, weil die gesamte Fläche versiegelt werden wird.

Beschreibung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)*	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G212 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	4.142	8	0,27	8.947
P21 Strukturarmer Garten	340	5	0,27	459
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	101	6	1,0	606
Summe				10.012



Abbildung: Überlagerung Bestandsbewertung und Eingriffsfläche (maßstabslos)

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Straßenraumbegrünung
- Begrünung der Baugrundstücke
- Dachbegrünung

Hierfür könnte ein Abschlag vom errechneten Ausgleichsbedarf angesetzt werden.

Allerdings wird für den Verlust einer gesetzlich geschützten artenreichen Wiese ein in Fläche und Qualität gleichartiger Ausgleich erforderlich, der zu einer höheren Aufwertung im Sinne der Bay-KompV führt, als rechnerisch erforderlich.

Externer Ausgleich für Eingriff in gesetzlich geschützte Lebensräume:

Der Nachweis erfolgt im Laufe des Verfahrens.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Aufgrund der Lage umgeben von Bebauung wurden Standortalternativen nicht geprüft. Dem Bebauungsplanverfahren gingen ein längerer Planungsprozess zur Entwicklung der städtebaulichen Struktur voraus.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Im Bereich der abzubrechenden ehemaligen Hofstelle sind Gebäude-brütende Vogelarten oder Fledermäuse vorab nicht auszuschließen. Deswegen wurde Herr Dipl.Biol. Knut Neubeck beauftragt, das Quartierspotential zu überprüfen. Auf den diesbezüglichen Bericht in der Anlage wird verwiesen.

An der Ostfassade des Bauernhauses wird von einer temporären oder vorübergehenden Nutzung durch Fledermäuse ausgegangen. Winterquartiere sind nicht nachgewiesen.

Alte Vogelnester wurden nicht vorgefunden. Allerdings ist eine Neubesiedlung des Stadels durch Halbhöhlenbrüter nicht auszuschließen.

Konflikte mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz können durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Abriss der Gebäude in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Bereitstellung von 4 Fledermausflachkästen vor Baubeginn im nahen Umfeld
- Einbau von 4 Fledermausflachkästen an den Neubauten
- Überprüfung des Stadels auf eine mögliche Neubesiedlung durch Vögel in der Brutperiode vor dem Abriss, ggf. Bereitstellung von 3 Halbhöhlenkästen je vorgefundenem Brutplatz vor Beginn der Baumaßnahmen im nahen Umfeld

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Die Planung lässt keine Prognoseunsicherheiten offen, so dass im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Bebauung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens und einer Wiese innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit fünf Wohngebäuden.

Die betroffene Wiese fällt als artenreiche Flachland-Mähwiese unter den gesetzlichen Biotopschutz, eine Ausnahme von den Verboten des Naturschutzgesetzes ist erforderlich, die unter der Bedingung eines gleichartigen Ausgleichs erteilt werden kann.

Der Ausgleich wird im Laufe des Verfahrens nachgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines HQ 100 des Angerbachs und des Simmetbachs.

Schädliche Auswirkungen auf Dritte durch die geplante Bebauung können ausgeschlossen werden.

Der Verlust an Retentionsraum muss innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die weiteren Schutzgüter sind gering bis mittel.

Maßnahmen zur Durchgrünung, die Dachbegrünung und die Pflanzung einer Baumreihe entlang des Gögerlweges sollen zur Minderung des Eingriffes und gesunde Lebensverhältnisse beitragen sowie den Folgen des Klimawandels entgegenwirken.

Bestandsaufnahme Wiese

Durchgeführt von Frau Vogl (19.05.2025), ergänzt durch Frau Winter, UNB WM-SOG

Gesamtdeckung Stickstoffzeiger unter 25% (*Bellis perennis*, *Taraxacum officinale*)

Krautarten:

Gewöhnliches Hornkraut	<i>Cerastium holosteoides</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Rauher Löwenzahn	<i>Leontodon hispidus</i> (Magerkeitszeiger)
Margerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Wiesen-Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Große Bibernelle	<i>Pimpinella major</i>
Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>
Gamander-Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>
Rauhhaarige Gänsekresse	<i>Arabis hirsuta</i> (Magerkeitszeiger)
Wiesen-Klee	<i>Trifolium pratense</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Wiesenplatterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i> (Magerkeitszeiger)

Gräser:

Arrhenatherum elatius
Triesetum flavescens
Poa pratensis
Holcus lanatus (Magerkeitszeiger)
Festuca pratensis
Dactylis glomerata
Lolium perenne
Briza media (Magerkeitszeiger am Rand)

Der Bestand ist homogen, so dass die Fläche als Ganzes wie folgt angesprochen werden kann:

Nach der Tafel 36 des §30-Schlüssels ist die Wiese als arten- und strukturreiches Dauergrünland gem. Art. 23 BayNatSchG einzustufen:

Gesamtdeckung Stickstoffzeiger < 25%, mindestens 12 wiesentypische Krautarten aus Tafel 36 (in der Artenliste in grün: 15 Arten kartiert), mit mindestens einer Arrhenatherion-Art eingestreut (*Arrhenatherum elatius*, *Galium album*, *Pimpinella major* sind vorhanden)

Laut Kartieranleitung „Biotopkartierung Bayern“ ist die Wiese zu GU651L „Artenreiche Flachlandmähwiesen (mittlere bis nährstoffreiche Standorte) zuzuordnen.

Die Wiese ist ein LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“.

Einstufung gemäß BayKompV: G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Magerkeitszeiger < 25% Deckung)

Zu beachten ist:

Nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Entsprechend § 30 (3) BNatSchG kann von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Erforderlich ist hierfür die Herstellung eines gleichartigen Biotops, d.h. eines Biotops, der in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt.

Diplom-Biologe
Dr. Knut Neubeck

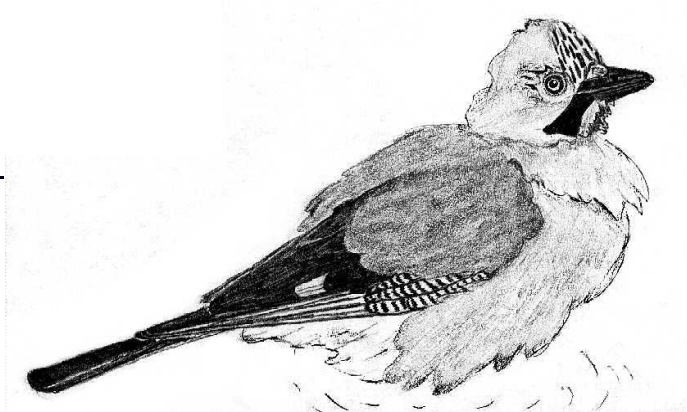
Büro für ökologische Gutachten und Tiergesundheit

Asamstraße. 7

83671 Benediktbeuern

Mobil: 0172/9799241

knut.neubeck@wildtieroekologie.de



Artenschutzrechtliche Prüfung der Fauna

Vorhaben: Abriss des Gebäudes am Gögerlweg

Auftraggeber: Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten,
Sportplatzweg 2,
82362 Weilheim i. O.

Auftragnehmer: Dr. Knut Neubeck
Büro für ökologische Gutachten und Tiergesundheit
www.wildtieroekologie.de

Bearbeitung: Dr. Knut Neubeck

Stand: 25.06.2025

Dr. Knut Neubeck

1. Untersuchungsbereich

In Weilheim in Oberbayern ist geplant, das Gebäude am Göglerweg 5 abzureißen. Um mögliche Beeinträchtigungen geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen und Vögeln, zu bewerten, wurde eine umfassende Kontrolle des Gebäudes durchgeführt. Dabei wurden der Stallbereich, der Wohnbereich sowie die Außenfassade auf potenzielle Quartiere oder Nester untersucht.

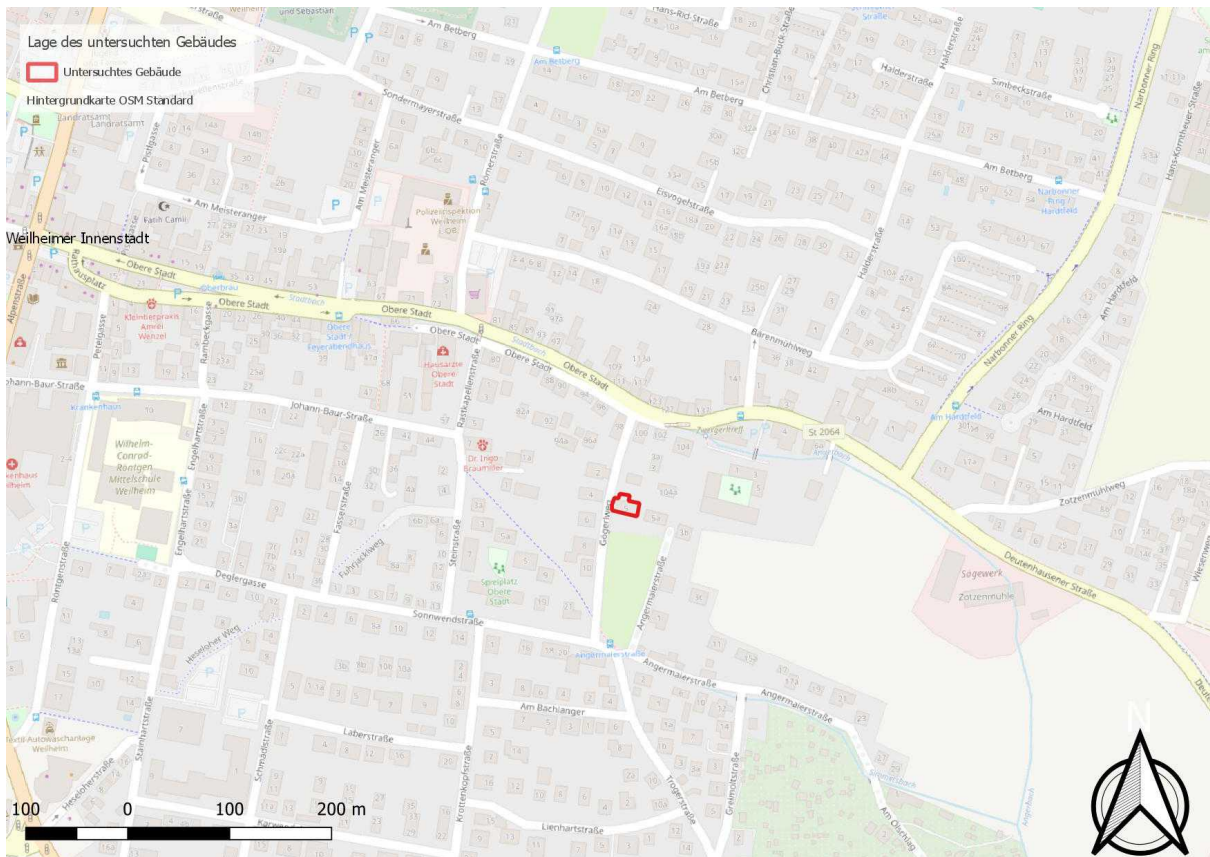


Abb. 1: Lage des Gebäudes am Göglerweg 5 in Weilheim i. O.

1. Methode

Am 17. Oktober 2024 wurde das Gebäude sowohl von außen als auch von innen über einen Zeitraum von 1,5 Stunden eingehend begutachtet. Besonders der Dachboden sowie geeignete Quartiere im Wohngebäude und im Stadel wurden sorgfältig untersucht. Der Fokus lag auf möglichen Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren, wobei alle potenziellen Nist- und Schlafstätten gründlich kontrolliert wurden. Zur Unterstützung kamen eine lichtstarke Taschenlampe, ein Fledermausdetektor und ein Fernglas zum Einsatz.

2. Ergebnisse

Stadel:

Im Trauf- und Mauerkronenbereich des Stadels wurden keine Niststätten von Vögeln, wie Höhlenbrütern oder Halbhöhlenbrütern, festgestellt (Abb. 2). Auch geeignete Quartiere für Fledermäuse in der Holzverschalung konnten nicht gefunden werden (Abb. 2).

Im Inneren des Stadels gab es ebenfalls keine Hinweise auf einen Brutplatz von Vögeln (Abb. 3). Zudem wurden keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse entdeckt. Die hohe Lichteinstrahlung im Stadel macht diesen zudem sehr unattraktiv für Fledermäuse (Abb. 3).

Wohngebäude:

Hier konnten in den Innenräumen des Wohngebäudes und auch im Dachboden keine Vogelnester oder Hinweise auf Vogelnester gefunden werden. Nistpotenzial ist hier auszuschließen, da es im Wohnhaus und Dachboden keine geeigneten Zugänge von außen gibt (Abb. 4).

Auch Hinweise, wie Kots Spuren, Kratzspuren am Holz, Nahrungsreste oder Körperfett-/Urinspuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen wurden nicht gefunden. Aufgrund der fehlenden Spuren und Zugänge zum Dachboden und Wohnbereich kann eine Nutzung durch Fledermäuse weitestgehend ausgeschlossen werden (Abb. 4).

Im Außenbereich wurden alle Fensterläden, Mauerkronen, Traufen und Giebel mithilfe eines Fernglases und einer lichtstarken Taschenlampe auf Anzeichen von Fledermäusen kontrolliert. Alle Fensterläden, einschließlich der oberen, waren gut einsehbar, da ihr Abstand zur Wand relativ groß ist. Es konnten an den Wänden hinter den Fensterläden keine Spuren von Kot, Urin oder Körperfett festgestellt werden. Auch am Boden unterhalb der Fensterläden wurden keine Kots Spuren gefunden. Auch wurden aktuell keine Fledermausindividuen hinter den Fensterläden beobachtet, weshalb Quartiere für Fledermäuse an diesen Stellen bisher ausgeschlossen werden können. Auch eine zukünftige Nutzung ist als unwahrscheinlich einzustufen. Aufgrund des erheblichen Abstands zur Wand und der lichtdurchlässigen Lamellen ist der Lichteinfall hinter den Fensterläden sehr stark (Abb. 5).

An der Traufe, unter der Dachrinne und den Dachziegeln sowie an der Mauerkrone konnten keine geeigneten Quartiere festgestellt werden, da hier keine Zugänge gefunden werden konnten.

Die Windbretter am östlich gelegenen Giebel des Wohnhauses wurden ebenfalls auf Fledermäuse untersucht. Dabei konnten keine Fledermäuse, Kots Spuren, Urin/Körperfett oder Kratzspuren, die auf eine Nutzung hinweisen, gefunden werden. Dennoch sind die Windbretter potenziell geeignet für kleine Fledermausarten wie die Zwergfledermaus und die Bartfledermaus. Eine Nutzung während der Wochenstubenzeit oder eine temporäre Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, da Windbretter häufig von Fledermäusen genutzt werden.



Abb. 2: An und unter der Holzverschalung vom Stadel konnte kein geeignetes Potenzial für Vögel oder Fledermäuse festgestellt werden.



Abb. 3: Keine Funde von Vogelnestern und keine Eignung für Fledermäuse.



Abb. 4: Dachboden von innen und keine Zugänge über den Traufbereich.



Abb. 5: Fensterläden.

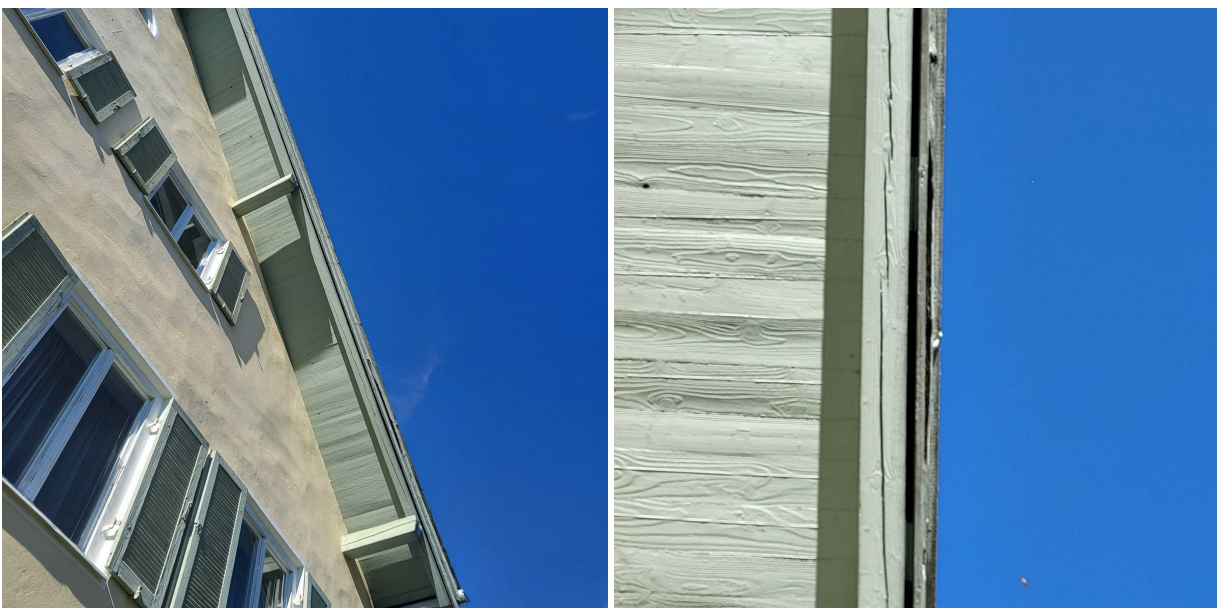


Abb. 6: Windbretter am östlichen Giebel, mit Eignung für Fledermäuse.

3. *Beurteilung*

Fledermäuse:

Eine Nutzung durch Fledermäuse ist voraussichtlich nur am östlichen Giebel des Wohnhauses gegeben. Hier ist von einer temporären oder vorübergehenden Nutzung auszugehen. Die Fensterläden weisen keine Eignung für Fledermäuse aus, jedoch wäre eine zufällige temporäre Nutzung, durch Fledermäuse potenziell möglich. Als Winterquartiere sind diese Stellen jedoch nicht geeignet. Vor Beginn der Abrissarbeiten sind daher im Vorfeld vier Ersatzquartiere in Form von Fledermausflachkästen im näheren Umfeld zu installieren. Nach Vorlegen eines Bebauungsplans sind die Standorte mit einer Fachperson zu besprechen.

Die Abrissarbeiten sollten im Spätherbst oder Winter, idealerweise zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchgeführt werden. Sollte der Abriss außerhalb dieser Zeiträume stattfinden, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Hier ist vor Beginn der Bauarbeiten durch eine Fachperson zu prüfen, ob eine Besiedelung der geeigneten Quartiere erfolgt ist.

Vögel:

Vogelnester oder Hinweise auf alte Vogelnester konnten im ganzen Gebäude nicht festgestellt werden. Grundsätzlich wäre das Stadel für eine Ansiedlung von Halbhöhlenbrütern geeignet, da jedoch auch Spuren vom Marder gefunden wurden, wird von keiner Ansiedlung ausgegangen.

Damit ist bei Vögeln von keiner Tötung, Störung oder Verlust von Niststätten auszugehen. Da aber im Stadel eine Neuansiedlung von Halbhöhlenbrütern nicht ausgeschlossen werden kann, sollte der Abriss außerhalb der Brutzeit, Anfang August bis Ende Februar, stattfinden. Weiter ist bei einer Neuansiedlung von Halbhöhlenbrütern pro Nest drei Ersatzkästen im Vorfeld der Bauarbeiten und im nahen Umfeld aufzuhängen. Sollte der Abriss zur Brutzeit, Anfang März bis Ende Juli stattfinden, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Hier ist vor Beginn der Bauarbeiten zu prüfen, ob eine Besiedelung der geeigneten Nistbereiche erfolgt ist.

4. Maßnahmen

Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG:

Fledermäuse:

Im Vorfeld der Abrissarbeiten oder vorsorglicher Quartierbeseitigung sind vier Fledermausflachkästen im nahen Umfeld an geeigneten Bereichen zu installieren. Alternativ können während des Beginns der Bauphase zwei Fledermausflachkästen im nahen Umfeld angebracht werden, und am Neubau sind zusätzlich mindestens vier weitere Flachkästen oder Unterputz-Fassadenkästen an den östlichen Gebäudeseiten zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung abzusprechen.

Vögel:

Sollte im Stadel eine Neuansiedlung von Halbhöhlenbrütern stattfinden, sind diese Nistbereiche auszugleichen; pro Nistplatz mit der Installation von drei geeigneten Nistkästen, im Vorfeld des Baubeginns. Daher ist in der Brutphase, vor einem geplanten Abriss, eine Prüfung auf neue Niststandorte im Vorfeld durchzuführen.

Werden die Maßnahmen (s.o.) umgesetzt, ist das Risiko des Wirksamwerdens des Tatbestandes der Schädigung von Lebensstätten nach Stand des Wissens maximal minimiert.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG.

Fledermäuse und Vögel:

Es sind außerhalb der Brutvogelzeit und Winter keine Maßnahmen notwendig (Anfang Oktober bis Ende Februar). Ab dem kalendarischen Frühling und Sommer sollten aufgrund möglicher Fledermausquartiere Abrissarbeiten ausgeschlossen werden oder abgeschlossen sein. Alternative Maßnahmen siehe unten.

Werden die Maßnahmen (s.o.) umgesetzt, ist das Risiko des Wirksamwerdens des Tatbestandes einer Störung nach Stand des Wissens maximal minimiert.

Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG.

Fledermäuse:

Bei Abrissarbeiten außerhalb der Quartierzeit, also im Winter (Anfang Oktober bis Ende Februar), sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Ab Ende Frühjahr und Sommer sollten jedoch aufgrund der möglichen Fledermausquartiere anstehende Abrissarbeiten entweder vermieden oder bereits abgeschlossen sein. Alternativ sollten potenzielle Quartiere, wie Fensterläden und Windbretter, im Winter abgebaut werden, um eine Besiedlung im Frühjahr und Sommer zu verhindern.

Werden die oben beschriebenen Maßnahmen nicht umgesetzt und die Zeitfenster nicht eingehalten, sind weitere Maßnahmen notwendig. Sollte der Abriss außerhalb der genannten Zeiträume stattfinden, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese muss im Vorfeld überprüfen, ob die Quartiere besetzt oder genutzt werden. Bei Funden von Quartieren darf in der Wochenstubenzeit nicht eingegriffen werden. Außerhalb der Wochenstubenzeit sind Umsiedlungen möglich.

Vor den geplanten Abrissarbeiten müssen Flachkästen oder im Winter, vor Beginn der Quartiernutzung, an geeigneten Stellen aufgehängt werden. Die Ersatzhabitate dienen als Plätze einer möglichen Umsiedlung von Fledermäusen und ersetzen die verloren gegangenen Habitate.

Vögel:

Beim Abriss außerhalb der Brutvogelzeit sind keine speziellen Maßnahmen erforderlich (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Ab Frühling und Sommer sollte jedoch vor Beginn der Abrissarbeiten eine Überprüfung des Gebäudes auf mögliche Brutvorkommen erfolgen. Hierzu ist im Vorfeld eine ökologische Baubegleitung einzubeziehen, um das Gebäude auf Brutvögel zu untersuchen. Sollte ein besetztes Nest gefunden werden, dürfen die Abrissarbeiten erst nach dem Ausflug der Jungvögel beginnen.

Werden die Maßnahmen (s.o.) umgesetzt, ist das Risiko des Wirksamwerdens des Tatbestandes der Tötung oder Verletzung nach Stand des Wissens maximal minimiert.