



BAADER KONZEPT

Architekturbüro Birnthal

"ORTSMITTE PENZING"

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Gunzenhausen, den 30. Juli 2025

Aktenzeichen: 25029-1



Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	Architekturbüro Birnthaler	Pfarrgasse 1 92339 Beilngries
Auftragnehmer:	Baader Konzept GmbH www.baaderkonzept.de	Zum Schießwasen 7 91710 Gunzenhausen
Projektleitung:	J. Kestler	
Projektbearbeitung:	J. Kestler J. Zarfl	
Datei:	https://baaderkonzept.sharepoint.com/sites/gu25/shared documents/25029-1_boardinghouse_penzig/gu/berichte/250730_boardinghouse_penzing_artenschutzrechtliche_stellungnahme.docx	
Datum:	Gunzenhausen, den 30. Juli 2025	

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Methodik	5
	2.1 Rechtliche Grundlagen	5
	2.2 Vor-Ort Begehung	6
3	Ergebnisse	6
	3.1 Beschreibung der Fläche	6
	3.2 Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen und Maßnahmen	8
4	Fazit.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht über die Vorhabensfläche	4
Abbildung 2: Außenansicht Wohnhaus und Garage	7
Abbildung 3: Innenansicht Garage	7
Abbildung 4: Innenansicht Scheune	7
Abbildung 5: Innenansicht Maschinenthalle	7
Abbildung 6: Außenansicht Maschinenthalle	8
Abbildung 7: Einzelner Obstbaum	8
Abbildung 8: Innenansicht ungenutzter Stall	8
Abbildung 9: Außenansicht Stallgebäude	8
Abbildung 10: Spalten im Mauerwerk der Scheune	9
Abbildung 11: Spalten des Stalles	9
Abbildung 12: Altes, heruntergefallenes Vogelnest in der Scheune	10
Abbildung 13: Altes Schwalbennest im ehemaligen Viehstall	10

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Bereich der Flurstücke 57, 58 und 90 der Gemarkung Penzing soll das Projekt „Ortsmitte Penzing“ umgesetzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Boardinghouse sowie einer gemischten Nutzung aus barrierefreiem Wohnen, Gastronomie und ggf. Gewerbe. Für das Projekt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Auf den Flurstücken befindet sich aktuell noch eine alte Hofstelle mit Wohnhaus, Scheune, Stall und Nebengebäuden (siehe Abbildung 1). Diese bestehende Bebauung soll abgebrochen werden.

Zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange dieses Vorhabens sollen die Gebäude hinsichtlich Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern überprüft werden. Diese Leistung ist Gegenstand des vorliegenden Kurzberichtes.



Abbildung 1: Übersicht über die Vorhabensfläche

2 Methodik

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die gesetzlichen (schutzgebietsunabhängigen) Anforderungen zum Artenschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Das in einer Artenschutzprüfung zu behandelnde Artenspektrum ergibt sich aus § 44 (5) BNatSchG. Demnach sind für zulässige Vorhaben nach § 15 BNatSchG, die nach § 17 (1) oder (3) BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 BNatSchG, ausschließlich die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Tier- und Pflanzenarten, die Europäischen Vogelarten sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, relevant. Die Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG liegt z. Zt. jedoch noch nicht vor. Entsprechend werden in dem folgenden Gutachten ausschließlich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten geprüft.

Für die relevanten Arten ergeben sich aus § 44 (1) Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG folgende mögliche Verbotstatbestände:

- **Tötungsverbot:** Nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 (5) Nr. 1 liegt das Verletzungs- und Tötungsverbot jedoch nicht vor, wenn ein Vorhaben das Verletzungs- oder Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht und eine Verletzung oder Tötung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Auch das Verbot des Nachstellens oder Fangens liegt nach § 44 (5) Nr. 2 BNatSchG bei Durchführungen von Schutzmaßnahmen nicht vor.

- **Störungsverbot:** Nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- **Schädigungsverbot:** Nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 (5) Nr. 3 liegt das Schädigungsverbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2.2 Vor-Ort Begehung

Am 12. März 2025 fand eine Übersichtsbegehung der abzureißenden Gebäude durch wissenschaftliche Mitarbeiterinnen der Baader Konzept GmbH statt. Hierbei wurden alle betreffenden Gebäude sowie die Vorhabensfläche im Allgemeinen hinsichtlich der Habitateignung und nach Hinweisen zu einer Besiedlung mit artenschutzrechtlich relevanten Arten (insbesondere Brutvögel und Fledermäuse) untersucht und bewertet.

Im Rahmen dieser Kontrolle wurden die Gebäude auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen, wie z.B. Hohlräume, Spalten und Einflugsmöglichkeiten überprüft. Zudem wurde nach direkten Hinweisen (z.B. ruhende Fledermäuse) sowie indirekten Spuren (Kot, Futterreste, Fettflecken) gesucht. In Bezug auf gebäudebrütende Vogelarten sind vorhandene Vogelnester sowie Kotpuren ein Hinweis auf die Nutzung als Brutplatz.

Im Gartenbereich des Grundstückes wurde der bestehende Obstbaum auf vorhandene Strukturen, wie Höhlen und Spalten untersucht.

3 Ergebnisse

3.1 Beschreibung der Fläche

Auf dem betroffenen Grundstück befinden sich mehrere Gebäude sowie kleinere Wiesenflächen (Abbildung 1). Im Norden befindet sich ein Wohnhaus, welches aktuell noch bewohnt ist, sowie zwei Garagen (Abbildung 2 und Abbildung 3). Direkt an das Wohnhaus anschließend befindet sich eine Scheune, in welcher landwirtschaftliche Geräte untergebracht sind (Abbildung 4). Zudem wird auch noch Heu und Getreide in der Scheune gelagert. Neben der Scheune befindet sich ein nicht mehr genutzter Viehstall (Abbildung 8). Im östlichen Bereich der Vorhabensfläche liegt eine Wiesenfläche, auf der ein einzelner Obstbaum steht (Abbildung 7).

Hinter der Scheune befindet sich ein weiteres Gebäude. In diesem Nebengebäude (Maschinenhalle) sind ebenfalls landwirtschaftliche Maschinen untergestellt (Abbildung 5 und Abbildung 6).

Im südlichen Bereich der Vorhabensfläche befindet sich ein größerer Stall, in welchem sich zum Zeitpunkt der Begehung Tiere befanden (Abbildung 9).



Abbildung 2: Außenansicht Wohnhaus und Garage



Abbildung 3: Innenansicht Garage



Abbildung 4: Innenansicht Scheune

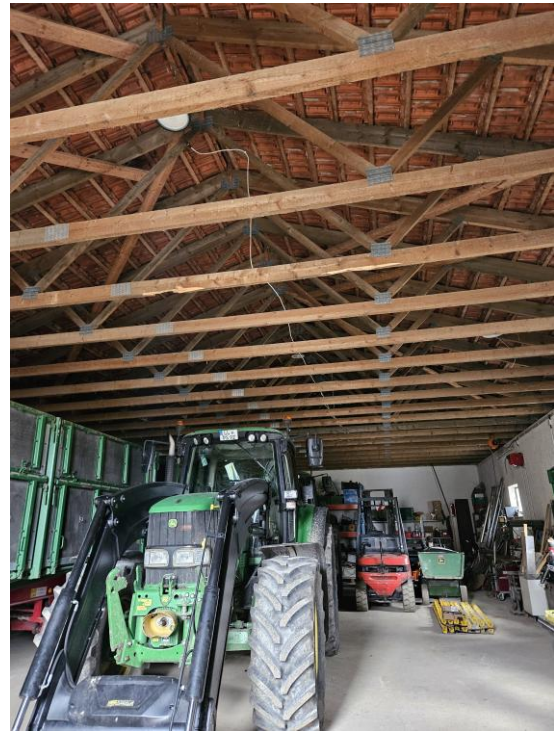


Abbildung 5: Innenansicht Maschinenhalle



Abbildung 6: Außenansicht Maschinenhalle



Abbildung 7: Einzelner Obstbaum



Abbildung 8: Innenansicht ungenutzter Stall



Abbildung 9: Außenansicht Stallgebäude

3.2 Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen und Maßnahmen

3.2.1 Fledermäuse

Insbesondere die Scheune weist Strukturen auf, welche grundsätzlich von Fledermäusen genutzt werden könnten. Teilweise finden sich im Mauerwerk Spalten, welche allerdings keinen großen Hohlraum bilden und gut eingesehen werden konnten (Abbildung 10). Daher ist ein Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren nicht anzunehmen. Eine Nutzung von einzelnen Tieren als Zwischen- bzw. Ruhequartier kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Die Holzbalken besitzen keine tieferen Spalten, welche bspw. vom Grauen Langohr als Wochenstube genutzt werden könnten. Zudem wurden weder Kotspuren noch Fettflecken oder sonstige Spuren gefunden, welche auf ein Vorhandensein von Fledermäusen hindeuten würden.

Alle weiteren Gebäude weisen im Innenraum keinen geeigneten Strukturen bzw. keine Einflugöffnungen für Fledermäuse auf. Der aktuell genutzte Stall besitzt im Außenbereich des Daches Spalten, welche grundsätzlich als Spaltenquartier genutzt werden könnten (Abbildung 11). Da hierüber allerdings die Lüftung (vor allem im Sommer) läuft, ist ein Vorkommen von Wochenstuben nicht anzunehmen. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Individuen die Spalten gelegentlich als Zwischen- bzw. Ruhequartier nutzen.



Abbildung 10: Spalten im Mauerwerk der Scheune

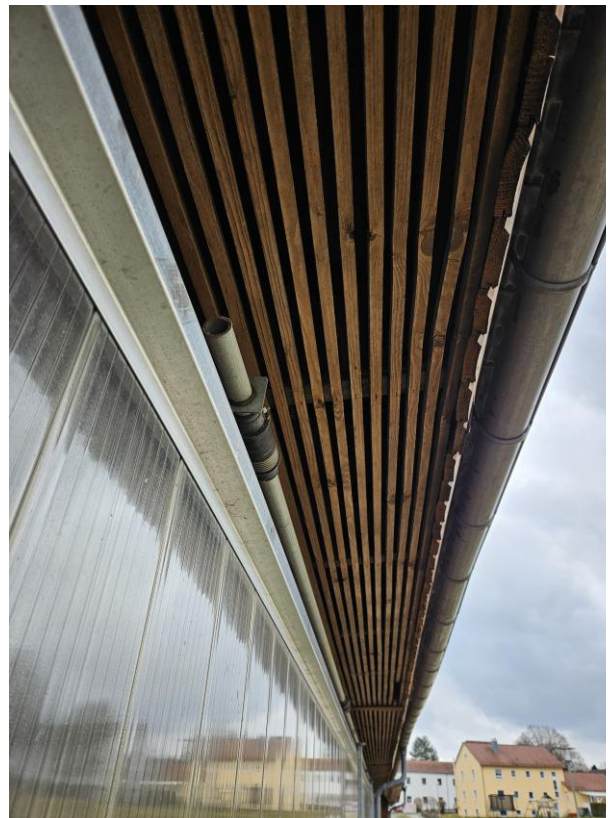


Abbildung 11: Spalten des Stalles

3.2.2 Vögel

In der Scheune konnte ein auf dem Boden liegendes Vogelnest gefunden werden (Abbildung 12). Dabei könnte es sich potenziell um ein Nest des Hausrotschwanzes handeln. Weitere Nester konnten nicht festgestellt werden. Teilweise wurde Kostpuren in der Scheune nachgewiesen, eine dauerhafte Nutzung durch Brutvögel ist aufgrund des Fehlens von Nestern und sonstigen Hinweisen aber nicht anzunehmen. Zudem gab es auch keine Spuren von Gewöllen, weswegen ein Vorkommen von größeren Gebäudebrütern, wie der Schleiereule oder dem Turmfalken, ebenfalls nicht zu erwarten ist.

In dem nicht mehr genutzten Stall wurden zwei alte Nester von Rauchschwalben gefunden (Abbildung 13). Eine Nutzung aus dem letzten Jahr war jedoch nicht zu erkennen, da die Nester schon am Zerfallen sind. Zwar sind grundsätzlich auch Reste von Schwalbennestern durch §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt, da sie den Ansatzpunkt für den Wiederaufbau des Nestes bzw. die Anknüpfungsstelle für eine Wiederbesiedlung bilden. Da der Stall jedoch nicht mehr genutzt wird und sowohl Türen als auch Fenster des Gebäudes geschlossen sind, ist auszuschließen, dass sich erneut Schwalben ansiedeln.

In dem aktuell genutzten Stallgebäude sowie in der Maschinenhalle konnten keine Vogelnester nachgewiesen werden.

An keinem der Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Begehung die Anwesenheit von typischen Gebäudebrütern, wie Haus- oder Feldsperling, festgestellt.



Abbildung 12: Altes, heruntergefallenes Vogelnest in der Scheune



Abbildung 13: Altes Schwalbennest im ehemaligen Viehstall

3.2.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Abriss der Gebäude kann eine deutliche Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für einzelne Fledermäuse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Bei Beachten der Vermeidungsmaßnahme V1 kann ein Eintreten des Tötungs- und Verletzungsverbotes jedoch verhindert werden.

Weiterhin kann der Abriss der Gebäude zu einem potenziellen Verlust von einzelnen Zwischen- bzw. Ruhequartieren von Fledermäusen führen. Von einem Eintreten des Schädigungsverbots von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im artenschutzrechtlichen Sinne ist jedoch nicht auszugehen, da in der näheren Umgebung noch weitere potenziell geeignete Gebäude und somit mögliche Ausweichquartiere vorhanden sind. Die Gewährleistung der dauerhaften ökologischen Funktionalität bleibt daher auch während der Baumaßnahmen erhalten.

Um die lokale Population von Fledermäusen dennoch langfristig zu unterstützen ist eine Artenschutzmaßnahme (A1) vorgesehen. Sollten außerdem, wider Erwarten, während der Abrissarbeiten Hinweise für ein Vorkommen von Fledermäusen auftreten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen (V2).

Zusätzlich sollen drei weitere Vermeidungs- bzw. Artenschutzmaßnahmen (V3, V4 und A2) berücksichtigt werden, die generell zum Schutz und zur Stärkung der lokalen Populationen von Fledermäusen und Vögeln beitragen können.

- **Maßnahme V1 Bauzeitenbeschränkung für den Abriss der Gebäude:**
Um Fledermäuse, welche die Gebäude potenziell als Tagesquartier nutzen, nicht zu verletzen oder zu töten, sind die Gebäude außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen Anfang November und Ende Februar, abzureißen.
- **Maßnahme V2 Ökologische Baubegleitung:**
Die Ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe, die genehmigungskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu überwachen. Sie begleitet die Baufeldfreimachung (Abriss der Gebäude), die Einhaltung der Bauzeitbeschränkungen und unterstützt bei der Typ- und Standortauswahl der Fledermaus- und Vogelnistkästen. Sollten während der Abrissarbeiten der Gebäude zwischen Anfang November und Ende Februar Hinweise für ein Vorkommen von Fledermäusen auftreten, sind die Arbeiten einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Maßnahme A1 Quartierstrukturen Fledermäuse:**
Grundsätzlich sind solitäre Individuen hinsichtlich ihrer Quartiernutzung flexibel und können kurzfristig auf Quartiere im Umfeld (weitere Gebäude) ausweichen. Um allerdings die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang auf lange Zeit zu sichern bzw. die lokale Population zu unterstützen, sind entweder während der Bauarbeiten spezielle Fledermauskästen in die Fassade zu integrieren (z.B.

„Fassadenkasten Unterputz FUP“ oder „Fledermauseinbaustein FE145-P“ der Firma Hasselfeldt) oder Spaltenkästen/Fassadenkästen sind nach Fertigstellung der Neubauten an der Fassade unterhalb des Daches anzubringen (z.B. „Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ“ der Firma Schwegler).

Generell zu empfehlende Maßnahmen:

- **Maßnahme V3 Umweltverträgliche Beleuchtung:**

Um indirekte negative Effekte durch ein verringertes Nahrungsangebot (Insektenanflug an Beleuchtung) sowie direkte negative Effekte durch z.B. Störungen während der Nahrungssuche oder Transferflügen bei lichtscheuen Fledermausarten zu minimieren, sollen möglichst umweltverträgliche Beleuchtungsmittel für die Außenbeleuchtung verwendet werden. Dies sind aktuell warmweiß getönte LEDs (siehe u.a. EISENBEIS & EICK 2011¹). Weitere Informationen sind im Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (SCHROER ET AL. 2019²) zu finden.

- **Maßnahme V4 Minimierung Vogelschlagrisiko:**

Um das Vogelschlagrisiko für Brutvögel zu minimieren, ist bei der zukünftigen Bebauung (z.B. bei verglasten Eckfenstern oder großflächigen Glasfassaden) auf entsprechende Optimierungen zu achten, damit das Kollisionsrisiko verringert wird. Dazu eignen sich bei transparentem oder spiegelndem Glas am besten nichttransparente, anhand der österreichischen Norm ONR 191040 getesteten „hochwirksame“ Muster. Weitere Möglichkeiten sind zum Beispiel lichtdurchlässiges Glas, Fliegengitter oder individuell gestaltete Außenverkleidungen. Weiterführende Informationen mit Praxisbeispielen kann aus SCHMID ET AL. (2012)³ entnommen werden.

- **Maßnahme A2 Schaffung von Ersatzhabitaten für Vögel:**

Um zusätzliche Nistmöglichkeiten im Bereich der zukünftigen Gebäude zu schaffen und somit die lokalen Populationen zu stärken, wird empfohlen, Vogelnistkästen in die zukünftige Bebauung zu integrieren. Geeignet ist z.B. das „Sperlingskoloniehaus 1SP“ der Firma Schwegler oder „SPMQ“ der Firma Hasselfeldt (Aufbringung an Auf- und Unterputz möglich). Alternativ können Kästen auch an geeigneten Bäumen in einer Höhe von mindestens 2-3 m angebracht werden. Geeignet sind z.B. „1B“ und „2M“ der Firma Schwegler oder „U-OVAL“ und „R38“ der Firma Hasselfeldt. Geeignet sind i.d.R.

¹ EISENBEIS, G. & EICK, K. (2011): Studie zur Anziehung nachtaktiver Insekten an die Straßenbeleuchtung unter Einbeziehung von LEDs. Natur und Landschaft, Zeitschrift für Naturschutz und Landschaftspflege, Heft 7, Juli 2011, S. 298, Kohlhammer Verlag.

² SCHROER, S., HUGGINS, B., BÖTTCHER, M. & F. HÖLKER: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. In: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019, Hrsg.). BfN-Skript 543.

³ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

ältere, höherwüchsige Bäume mit freien An- und Abflugmöglichkeiten. Die Kästen sollen idealerweise nach Osten oder Südosten ausgerichtet werden. Die langfristige Erhaltung und ggf. Prüfung/Pflege ist sicherzustellen.

4 Fazit

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie potenziell durch das Vorhaben betroffen. Eine Nutzung der Scheune und des Stallgebäudes als Zwischen- bzw. Ruhequartier ist nicht auszuschließen. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen sind nicht direkt betroffen.

Bei Beachtung der Bauzeitenbeschränkung (V1, V2) kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben vermieden werden. Zur langfristigen Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation ist die Integration bzw. Anbringung von Fledermauskästen in/an den neuen Gebäuden vorgesehen (A1).

Insbesondere bzgl. der potenziell auch im Umfeld vorkommenden Vogel- und Fledermausarten sind drei zusätzliche Vermeidungs- bzw. Artenschutzmaßnahmen (V3, V4, A2), welche die Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung betreffen, zu empfehlen.