

# Stadt Markdorf

## Bebauungsplan "Am Stadtgraben"

Büro Sieber, Lindau (B)  
Datum: 19.09.2019

### Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

1. Allgemeines
  - 1.1 Die Stadt Markdorf beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Stadtgraben" aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet sicher zu stellen und eine geordnete Entwicklung einzuleiten. Anlass für das Planungserfordernis ist ein konkreter Bauantrag für das Grundstück, Flst.-Nr. 145, Spitalstraße 10/1. Zum jetzigen Zeitpunkt soll das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB Anwendung finden.
  - 1.2 Da auf lange Sicht im Plangebiet sowohl Bäume als auch Gebäude entfallen sollen, wurde entschieden eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen, um die potenzielle Betroffenheit streng geschützter Arten frühzeitig erkennen zu können.
  - 1.3 Hierzu wurde das Büro Sieber, Lindau (B) beauftragt.
  
2. Vorhabensgebiet, örtliche Gegebenheiten
  - 2.1 Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Markdorf und wird von den Straßen "Am Stadtgraben", "Bussestraße", "Spitalstraße" und "Gehrenbergstraße" begrenzt. Die Fläche ist überwiegend bebaut und zwischen den Häusern sind kleinere Grünanlagen in Form von Gärten mit z.T. auch größeren Bäumen und Gehölzen zu finden. Innerhalb des Gebiets liegen fünf kleinere Teilbereiche, für die in den nächsten Jahren Veränderungen vorgesehen sind.
  - 2.2 Bei dem ersten Teilgebiet handelt es sich um die Stadthalle von Markdorf mit angrenzendem Parkplatz im Südwesten des Vorhabensgebiets. Das Gebäude weist eine verschachtelte Bauweise mit drei Geschossen auf und grenzt an die Straßen "Am Stadtgraben" und "Bussestraße". Der Parkplatz befindet sich nördlich der Halle und wird durch einige ältere Platanen beschattet. Wiederum nördlich ist der Parkplatz durch einen dicht mit Gehölzen bewachsenen Hang begrenzt.
  - 2.3 Die zweite Fläche ist zentral westlich im Plangebiet lokalisiert. In diesem Bereich befindet sich der zweigeschossige Kindergarten "St. Elisabeth" mit Flachdach und dem zugehörigen Außengelände. In dem Garten wachsen mehrere größere Bäume sowie einige Sträucher.
  - 2.4 Ganz im Nordwesten des Vorhabensgebiets befindet sich an den Straßen "Bussestraße" und "Spitalstraße" der dritte Bereich in dem ein baufälliges, dreigeschossiges, leerstehendes Gebäude steht.

- 2.5 Der vierte Bereich liegt zentral nördlich im Plangebiet. Benachbart zum historischen denkmalgeschützten "Heggbacher Hof" befindet sich hier eine Art verwilderte Gartenanlage mit einigen Steinmauerchen, vielen Sträuchern und ein paar größeren Bäumen.
  - 2.6 Bei dem letzten Bereich handelt es sich um eine Grünfläche mit Streuobstbestand im Zentrum des Vorhabengebiets. Die Fläche wird zurzeit als Koppel für mehrere Esel genutzt.
  - 2.7 Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das kartierte Biotop Nr. 182224353464 "Bach unterhalb Lichtenberg" ca. 400 m südöstlich des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets durch das Vorhaben ist nicht abzusehen.
3. Bestandsinformationen
    - 3.1 Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab Nachweise von 23 Vogelarten aus dem weiteren Umfeld. Darunter fanden sich sowohl gebäudebrütende Vogelarten wie der Hausrotschwanz als auch baumhöhlenbrütende Arten wie der Buntspecht. Ein Bezug zum Plangebiet konnte nicht festgestellt werden.
4. Untersuchungsumfang
    - 4.1 Am 28.02.2019 wurde das Plangebiet begangen und alle fünf Teilbereiche, die in den nächsten Jahren voraussichtlich von Veränderungen betroffen sind, wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Habitat für geschützte Arten bewertet.
    - 4.2 Das leerstehende Gebäude in der Spitalstraße 2 wurde zudem am 12.09.2019 im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Gebäudekontrolle in allen Räumen (vor allem Dachboden und Keller), in Rollladenkästen und an der Fassade auf Hinweise auf Fledermäuse, Gebäudebrüter oder andere geschützte Arten untersucht (z.B. Nester, Urinspuren, Kot, Tagfalterreste etc.).
5. Ergebnisse der Untersuchung
    - 5.1 Bezüglich des ersten Teilgebiets stellen sowohl das Gebäude der Stadthalle selbst als auch die größeren Bäume des Parkplatzes potenzielle Lebensstätten geschützter Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) dar.
    - 5.2 Gleiches gilt auch für das Gebiet des Kindergartens "St. Elisabeth" (Teilbereich 2), wo das Gebäude und einzelne größere Gehölze des Spielplatzes potenziell als Lebensstätten geschützter Arten fungieren.
    - 5.3 Das auffällige Haus in der Spitalstraße 2 (Teilfläche 3) weist schon von außen erkennbar Strukturen (Löcher im Unterdach, Spalten in der Fassade, Rollladenkästen, Ausfaltungen an Balken etc.) auf, welche für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse relevant erscheinen. Der Dachboden des Gebäudes ist von innen nicht verkleidet und relativ hell. Große Öffnungen im Giebel gewähren Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten Zugang. Unter den Ziegeln auf der Nordseite des Daches wurden zwei Vogelnester (vmtl. Haussperling) gefunden und an der Südfassade ist unterhalb des Daches ein Nistkasten angebracht. Weitere Hinweise oder Spuren geschützter Arten konnten nicht festgestellt werden. Der Keller des Gebäudes ist durch die Fenster relativ hell. Die Wände bestehen aus Ziegelmauern, welche teilweise verputzt sind. Hinweise oder Spuren geschützter Arten lagen nicht vor.

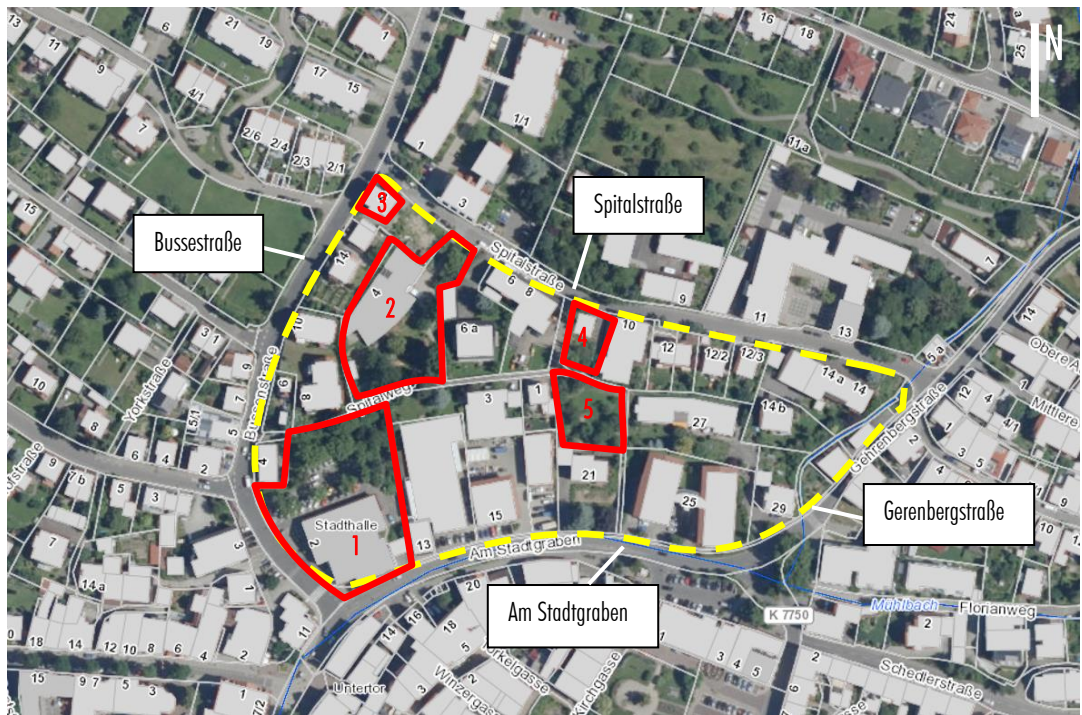
- 5.4 Die Fläche neben dem "Heggbacher Hof" (Teilgebiet 4) scheint anhand der Habitatausstattung zwar grundsätzlich für Reptilien geeignet, jedoch befindet sich das Grundstück noch nicht sehr lange in diesem geeigneten Zustand, da sich dort vormals ein Gebäude befunden hatte. Anhand der Tatsachen, dass der Lebensraum noch nicht längere Zeit zur Verfügung steht und keine direkte Anbindung an weitere für Reptilien geeignete Habitate erkennbar ist, ist ein Vorkommen geschützter Reptilien in diesem Bereich als unwahrscheinlich anzusehen. Auf der Fläche befinden sich jedoch einige Gehölze, darunter zwei ältere Bäume mit Totholz und Ausfaltungen welche potenziell für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten relevant sein könnten.
- 5.5 Der Streuobstbestand zentral im Plangebiet (Teilbereich 5) besteht vorwiegend aus älteren Bäumen von denen viele Totholz, Spalten und/oder Höhlen aufweisen. Die Bäume stellen somit potenzielle Lebensstätten für geschützte Arten (v.a. Vögel und Fledermäuse) dar.
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 sowie die Baufeldräumung müssen daher in jedem Fall außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- 6.2 Um bei erforderlichen Gebäudeabbrissen den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Abrissarbeiten außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- 6.3 Um den Verlust potenzieller Fledermausquartiere durch den Abriss des Gebäudes in der Spitalstraße 2 auszugleichen sind prophylaktisch mind. zwei Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF) am Neubau bzw. an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen.
- 6.4 Als Ersatz für den Wegfall potenzieller bzw. nachgewiesener Fortpflanzungsstätten von gebäudebrütenden Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz) sind vor dem Abriss des Gebäudes in der Spitalstraße 2, spätesten jedoch bis März des Folgejahres mind. zwei Halbhöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2HW) und vier Mauerseglerkästen (z.B. Fa. Schwegler, Mauerseglernistkasten 17) an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen. Erfahrungsgemäß bevorzugen Haussperlinge Mauerseglerhilfen gegenüber Sperlingskoloniehäusern, weshalb dieser Kastentyp als Ersatzmaßnahme für den Haussperling empfohlen wird.
- 6.5 Der am Gebäude in der Spitalstraße 2 angebrachte Vogelnistkasten ist vor Beginn der Arbeiten, außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02., abzunehmen und bis spätestens März des folgenden Frühjahrs an einem geeigneten Gebäude der näheren Umgebung wieder aufzuhängen.
- 6.6 Eingriffe sind im Plangebiet zum Teil erst in einigen Jahren vorgesehen. Eine konkrete Untersuchung von Bäumen und Gebäuden im Hinblick auf eine Nutzung durch streng geschützte Arten (v.a. Fledermäuse und Vögel) bereits Jahre vor einem Eingriff ist wenig zielführend, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Besiedlung der potenziellen Lebensstätten durch geschützte Arten erst im Zeitraum zwischen Begutachtung und Eingriff stattfindet. Da sich innerhalb aller Teilflächen jedoch prinzipiell potenziell geeignete Habitate befinden, sind vor einem Eingriff einzelne Bäume und Gebäude nochmals konkret artenschutzrechtlich zu untersuchen. Dies betrifft namentlich die Stadthalle und die größeren Bäume des angrenzenden Parkplatzes, den Kindergarten und die

größeren Bäume des zugehörigen Spielplatzes, sowie die älteren Bäume neben dem "Heggbacher Hof" und die Bäume der zentral gelegenen Streuobstwiese.

- 6.7 Nach Durchführung der weiterführenden Untersuchungen vor dem jeweiligen Eingriff können dann gemäß den Ergebnissen ggf. weitere erforderliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.
  
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 Bodenseekreis) vorbehalten.
- 7.2 Bei konkret bevorstehenden Eingriffen sind einzelne Bäume und Gebäude vor Beginn der Arbeiten tieferen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu unterziehen, um das Eintreten potenzieller Verbotstatbestände abschätzen zu können.
- 7.3 Im Bezug auf das Gebäude in der Spitalstraße 2 ist bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- 7.4 Gemäß den Ergebnissen dieser weiterführenden Untersuchungen können dann ggf. erforderliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

i.A. Marion Tonn (M. Sc. Biologie)

## Luftbild



Übersichtsluftbild des Geltungsbereiches (gelb), Teilbereiche für die in den nächsten Jahren Veränderungen vorgesehen sind (rot), maßstabslos, Quelle Luftbild: LUBW

## Bilddokumentation

---

Blick von Westen auf die  
Stadthalle von Markdorf.



Der Parkplatz der Stadt-  
halle mit einigen größeren  
Bäumen.



Blick von Süden auf den  
Kindergarten "St. Elisabeth"



Der Spielplatz des Kindergartens mit einigen größeren Bäumen.



Blick von Norden auf das leerstehende Gebäude an der Ecke "Bussestraße"- "Spitalstraße" (Spitalstraße 2).



Dach und Fassade des Gebäudes weisen teils schwere Schäden auf. Die Spalten in der Unterdachverkleidung stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse bzw. Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter dar.



Blick von Westen auf die Fläche neben dem "Heggbacher Hof". Das früher dort stehende Gebäude wurde abgerissen. Die Fläche scheint als Lebensraum für Reptilien geeignet, liegt jedoch isoliert von anderen Reptilienhabitaten.



Zwei ältere Bäume mit Totholz und Ausfaltungen benachbart zum "Heggbacher Hof".



Blick von Norden auf die Streuobstwiese. Die Bäume sind vorwiegend älter und weisen oft Höhlen, Spalten und/oder Ausfaltungen auf.

