

Markt Wertach

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Neue Ortsmitte"

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung  
Stand: 01.06.2023



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Neue Ortsmitte"  
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Wertach**  
Rathausstraße 3,  
87497 Wertach

Telefon: 08365 70210  
Telefax: 08365 702122

E-Mail: [rathaus@wertach.de](mailto:rathaus@wertach.de)  
Web: [www.markt-wertach.de](http://www.markt-wertach.de)

Vertreten durch: Frau Gertrud Knoll, 1. Bürgermeisterin

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Martin Königsdorfer - Dipl. Biologe

Memmingen, den 01.06.2023



---

Martin Königsdorfer - Dipl. Biologe  
M.Sc. Biodiversität & Ökologie



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Bestand des Geltungsbereichs</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Vögel</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Fledermäuse</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Sonstige Arten</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>10</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan (unmaßstäblich)	7
Abbildung 2: Potentielle Einfluglöcher für Fledermäuse auf der Nordseite des Gebäudes.	8
Abbildung 3: Potentielles Einflugloch (rechtes Dachbodenfenster) für Fledermäuse auf der Westseite des Gebäudes.	8
Abbildung 4: Dachbodenbereich im östlichen Anbau	8
Abbildung 6: Dachbodenbereich im Hauptgebäude	8
Abbildung 7: Übergang Haupt- zu Nebenbau mit Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter	8
Abbildung 8: Gehölzbestand	8

## ANHANG

Anlage 1 - Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Marktgemeinde Wertach plant im Bereich der Marktstraße und des Kramerweges die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neue Ortsmitte" gemäß §13a BauGB. Ziel der Planung ist der Bau eines neuen Saalgebäudes sowie die Errichtung eines Pensionshotels mit Gastronomie. Der momentan auf der Fläche vorhandene Gasthof Engel sowie ein Gehölzbestand sollen entfernt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Marktgemeinde Wertach das Büro LARS consult beauftragt, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen.

Ziel ist die Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch eine Nutzungsänderung des Plangebietes (Abriss von Bestandsgebäude und Rodung von Bäumen mit anschließend erfolgreichem Neubau). Dabei ist zu erörtern, ob es bei der Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des BNatSchG § 44 kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten<sup>1</sup> nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“ (Störungsverbot),
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (Schädigungsverbot).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG, also in Gebieten wo Baurecht durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 geschaffen wird, sowie während der Planaufstellung wird durch BNatSchG §§ 44 Abs. 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht signifikant erhöht wird
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

---

<sup>1</sup> Die rechtliche Definition von besonders und streng geschützten Arten, sowie von europäischen Vogelarten wird im BNatSchG im § 7 in den Absätzen 12, 13 und 14 gegeben.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 sind handlungsbezogen. Das bedeutet, dass sie nicht durch die Planung, sondern erst bei der konkreten Umsetzung ausgelöst werden können.

Eine fachgerechte Prüfung, ob ein Vorhaben gegen diese Verbote verstößt, erfordert nach ständiger Rechtsprechung<sup>2</sup> eine ausreichende Bestandsaufnahme der im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten. Ziel der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist es, anhand des vorliegenden Habitatpotentials abzuschätzen, welches Artenspektrum potenziell vom Vorhaben betroffen ist und vertieft untersucht werden muss.

## 2 Lage und Bestand des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der aktuellen Planung umfasst die Flurstücke mit den Nummern 12, 15 und 15/3 im Ortszentrum von Wertach im Landkreis Oberallgäu auf 900 m ü. NN. Insgesamt handelt es sich um eine rund 3.200 m<sup>2</sup> große Fläche. Derzeit wird das Plangebiet vom leerstehenden Gasthof Engel geprägt. Südlich befindet sich der ehemalige Biergarten mit zwei alten Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und angrenzenden Parkplätzen. Nach aktuellem Planungsstand ist der Erhalt der beiden Kastanien ebenso geplant wie für den großen, strukturreichen Spitzahorn (*Acer platanoides*) im Südosten. Östlich des Gebäudes befindet sich ein halboffener Carport, der ebenfalls abgerissen werden soll, sowie eine weitere Kastanie und ein Haselstrauch (*Corylus avellana*). Diese beiden Gehölze sollen wie alle Folgenden gerodet werden. Weitere Parkplätze befinden sich auf der nördlichen Rückseite des Gasthofes. Im Anschluss an diese befindet sich eine kleine Wiese mit mehreren Sträuchern und Bäumen. Diese setzen sich unter anderem aus Johannisbeere (*Ribes*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Kulturapfel (*Malus domestica*), Spitzahorn und Steppenahorn (*Acer tataricum*) zusammen.

Innerhalb des Plangebietes selbst liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG, als auch nach europäischem Recht ausgewiesene Natura-2000-Gebiete, die nach der Flora-Fauna- (FFH-) Richtlinie, bzw. Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Weiterhin finden sich auch keine gemäß § 30 BNatSchG (Art. 23 BayNatSchG) geschützte Biotope innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

---

<sup>2</sup> BVerwG, Urteil vom 09.07.2008 - 9 A 14.07



Abbildung 1: Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



Abbildung 2: Potentielle Einfluglöcher für Fledermäuse auf der Nordseite des Gebäudes



Abbildung 3: Potentielles Einflugloch (rechtes Dachbodenfenster) für Fledermäuse auf der Westseite des Gebäudes



Abbildung 4: Dachbodenbereich im östlichen Anbau



Abbildung 5: Dachbodenbereich im Hauptgebäude



Abbildung 6: Übergang Haupt- zu Nebenbau mit Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter



Abbildung 7: Gehölzbestand

### 3 Methodik

Um im Voraus einen Überblick über den Geltungsbereich zu bekommen, wurden die öffentlich zugänglichen Umweltdaten im Fachinformationssystem Naturschutz (über das FIN-Web) ausgewertet. Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums orientiert sich an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern). Dazu wurde die Online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Arteninformation durchgeführt. Das Artenvorkommen (Abschichtungskriterium V=Verbreitungsgebiet) wurde auf den Landkreis Oberallgäu begrenzt abgefragt<sup>3</sup>. Anschließend erfolgte eine fachgutachterliche Einschätzung bezüglich der vorhandenen Lebensraumtypen (Abschichtungskriterium L=Lebensraumtyp) und Wirkungsempfindlichkeit (Abschichtungskriterium E=Wirkungsempfindlichkeit). Daraus wurde eine Abschichtungstabelle (Anlage 1) erstellt, die eine vollständige Betrachtung aller planungsrelevanten Arten sicherstellt. Es erfolgte eine Begehung vor Ort am 09.05.2023.

### 4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Das Plangebiet ist stark durch die Lage im Ortskern geprägt. Als mögliche Habitate im Geltungsbereich dienen die abzureißenden Gebäude und die südseitig gelegenen, zum Erhalt geplanten, alten Kastanien und Spitzahorn. Nach Abschichtung der unter Punkt 3 genannten Kriterien, können Fledermäuse und Vögel potenziell im bzw. im unmittelbar angrenzenden Gebiet vorkommen und werden nachfolgend auf eine Wirkungsempfindlichkeit hin geprüft. Für die weiteren planungsrelevanten Arten aus den Artgruppen Säugetiere (ohne Fledermäuse), Amphibien, Reptilien, Fische, Käfer, Libellen, Tag- und Nachtfalter sowie Weichtiere liegen keine geeigneten Habitate vor oder sie kommen natürlicherweise nicht im Gebiet vor.

#### 4.1 Vögel

Als Brutvögel sind im Plangebiet hauptsächlich Arten möglich, welche entweder an Gebäuden oder in Baumhöhlen nisten. Mögliche Gebäudebrüter sind beispielsweise Feld- und Haussperlinge (*Passer domesticus* u. *montanus*). Für diese Arten stehen rund um das Gebäude, sowie im Carport mehrere Nischen und Spalten im Bereich der Dachgiebel zur Verfügung, welche als potentielle Nistmöglichkeiten fungieren. An der Südseite im Übergang von Haupt- zu Nebengebäude konnte ein vermutlich älteres Nest nachgewiesen werden. Ostseitig sind darüber hinaus zwei Nistkästen an der Außenfassade befestigt. Zudem bieten die drei markanten Altbäume auf der Südseite geeignete Strukturen für Höhlen bzw. Halbhöhlenbrüter. Da diese Bäume nach aktuellem Stand in den Bebauungsplan integriert werden sollen, ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Sämtliche andere Bäume weisen keine Höhlen oder sonstige Strukturen auf. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bruten in den Sträuchern oder Bäumen stattfinden. Hierbei handelt es sich jedoch aufgrund der Ausprägung der Gehölze und Nähe zum Siedlungsbereich um sog. Allerweltarten. Für diese potentiell vorkommenden Vogelarten besteht während der Brutzeit prinzipiell die Gefahr, dass durch Rodungen ggf. flugunfähige Jungvögel verletzt oder Gelege zerstört werden, weshalb Eingriffe in die Gehölze nur

<sup>3</sup> <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=780&typ=landkreis>

---

außerhalb der Schutzzeiten möglich sind (V1). Nachweise von Vogelarten während der Ortsbegehung konnten für den Geltungsbereich nicht erbracht werden. Jedoch wurden an den südlich angrenzenden Wohngebäuden Sperlinge beobachtet. Das abzureißende Gebäude ist auf das Vorkommen von Gebäudebrütern zu überprüfen.

## **4.2 Fledermäuse**

Für Fledermäuse stehen aufgrund zahlreicher Einflugmöglichkeiten im leerstehenden Gasthof potentielle Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Im Außenbereich kommen hauptsächlich die ostseitige Fassade des Gasthofes sowie der Carport in Frage. Der Dachboden des Hauptgebäudes ist sowohl von Norden durch Spalten in der Verkleidung als auch von Westen durch ein geöffnetes Dachbodenfenster zugänglich. Am Dachboden, der nicht gänzlich einsehbar ist, bieten sich aufgrund der Verkleidungen und Nischen einige Möglichkeiten für Sommer- und Winterquartiere. Der Dachboden des östlich anschließenden Nebenbaus ist für Fledermäuse ebenfalls zugänglich. Der Zugang ist durch Lücken in der Westfassade möglich. In beiden Dachböden konnten bei der Besichtigung keine Individuen, Verfärbungen oder Kotspuren festgestellt werden. Da der Dachboden nicht vollständig begehbar bzw. einsehbar ist und zahlreiche potentielle Habitatstrukturen vorhanden sind, können jedoch relevante Quartiere nicht ausgeschlossen werden. Daher sind tiefergehende Untersuchungen notwendig.

## **4.3 Sonstige Arten**

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Säugetiere ohne Fledermäuse, Fische, Käfer, Tag- und Nachtfalter sowie Mollusken) liegen innerhalb sowie im nahen Umfeld des Plangebietes keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

## **5 Fazit**

Durch das Planvorhaben im Ortszentrum von Wertach kann nach derzeitigem Planungsstand für die meisten planungsrelevanten Artgruppen ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Einhergehend mit dem Abriss des Gasthofes ist ein potentieller Habitatverlust von gebäudebrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen. Für letztere bieten die Dachböden und Fassadenstrukturen gute Bedingungen, sodass diese gezielt auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen sind.

Die zu rodenden Gehölze sind für Brutvögel von geringer Relevanz, hingegen weisen die südseitig gelegenen Altbäume geeignete Strukturen auf. Da diese nach aktuellem Plan erhalten werden sollen, ist daher für gehölzbrütende Vögel keine Beeinträchtigung erkennbar. Das abzureißende Gebäude ist jedoch auf das Vorkommen von Gebäudebrütern zu überprüfen.