



## GEGENSTAND

1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans  
"Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage"  
Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung

Stand: 04.07.2025

---

## 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: Bürgermeister Gertrud Knoll

---

## 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

Simon Lober - B.Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz  
Maximilian von Vequel-Westernach – M.Sc. Forstwissenschaften

Memmingen, den 04.07.2025



Simon Lober  
B.Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Bestand</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Methoden</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Fledermäuse</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Vögel</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>10</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich mit Baugrenze (rote Linie, unmaßstäblich, <a href="http://geoportal.bayern.de">geoportal.bayern.de</a> )	6
Abbildung 2: Der Geltungsbereich von Osten	7
Abbildung 3: Der Geltungsbereich von Westen	7
Abbildung 4: Spalte in Wandverschalung an der nördlichen Außenwand	<a href="#">8</a>
Abbildung 5: Hohlraum unterhalb der Ortgangverblechung am Nordgiebel	8
Abbildung 6: Großer Hohlraum zwischen Hauswand und Dachbalken über dem nördlichen Eingang	8
Abbildung 7: Verschalung am Trocknungsturm	9

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Markt Gemeinde Wertach plant am westlichen Ortseingang (Grüntenseestraße), im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung eine ortsbildverträgliche Bereitstellung von Wohnraum in verdichteter Bauweise. Geplant sind 3 bis 4 größere Gebäude. Das Areal des bestehenden Feuerwehrhauses soll hierfür mit überplant werden. Das Feuerwehrhaus soll an den nordöstlichen Ortsrand (Gewanne „Im Gschwaiber“) verlagert werden. Neben den Wohnbauflächen soll auch eine zukünftige Erschließungsstraße (Richtung Gewerbeflächen) mit in die Planung integriert sein. Das Gebiet ist im rechtskräftigen FNP bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Gemeinde Wertach hat LARS consult damit beauftragt, eine Relevanzuntersuchung durchzuführen, um frühzeitig mögliche artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Im Zuge der Relevanzbegehung ist zu prüfen, ob es durch die Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des §44 BNatSchG kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. *„wild lebenden 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“ (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. 2 Satz 1 BNatSchG, also bei Bauleitplanverfahren bzw. bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB, sowie während der Planaufstellung, wird durch §44 BNatSchG Absatz 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.

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.

## Methoden

---

Eine fachgerechte Prüfung, ob ein Vorhaben gegen diese Verbote verstößt, erfordert nach ständiger Rechtsprechung<sup>1</sup> eine ausreichende Bestandsaufnahme der im Gebiet potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Arten. Ziel der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist es, anhand des vorliegenden Habitatpotenzials abzuschätzen, welches Artenspektrum potenziell vom Vorhaben betroffen ist und ggf. vertieft untersucht werden muss.

## 2 Methoden

Das methodische Vorgehen orientiert sich an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern). Zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums, wird eine Abschichtung durchgeführt. Dazu wird die online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Arteninformation für den Landkreis Oberallgäu (Abschichtungskriterium V=Verbreitungsgebiet) durchgeführt<sup>2</sup>. Anschließend erfolgt eine fachgutachterliche Einschätzung bezüglich der vorhandenen Lebensraumtypen (Abschichtungskriterium L=Lebensraumtyp) und Wirkungsempfindlichkeit (Abschichtungskriterium E=Wirkungsempfindlichkeit). Daraus wird eine Abschichtungstabelle (Anlage 1) erstellt, die eine vollständige Betrachtung aller planungsrelevanten Arten sicherstellt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erfolgte am 10.03.2022. Es wurde der gesamte Geltungsbereich begangen. Am 04.05.2022 wurde das Gebäude zusätzlich nochmals von außen und in Teilen von innen auf Fledermaus- und Vogelspuren untersucht.

## 3 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ liegt am östlichen Rand von Wertach. Er umfasst eine Fläche von ca. 11.600 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 211, 211/2, 211/5, 211/6 sowie 929/2, 929/4, 929/5 und 931/2 der Gemarkung Wertach. Nordwestlich des Planungsgebiets besteht Bestandsbebauung in Form von Einfamilienhäusern.

Der Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich als Intensivgrünland genutzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets verläuft der Fuß- und Radweg „Schleifweg“, im Süden die „Grüntenseestraße“. Westlich grenzt direkt das Gebäude des derzeitigen Feuerwehrhauses und Heimatmuseums des Marktes Wertach an. Nordwestlich, westlich und südlich des Plangebiets liegen außerdem Wohn- und Gewerbeflächen sowie im Süden eine Sportanlage. Östlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen in Form von Intensivgrünland. Etwa 150 m östlich des Projektgebietes verläuft die Bundesstraße 310. Nördlich des Feuerwehrhauses befindet sich eine Baulücke mit zwei alten Birken (Fl.-Nr. 210/1).

---

<sup>1</sup> BVerwG, Urteil vom 09.07.2008 - 9 A 14.07

<sup>2</sup> <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

**Lage und Bestand**



Abbildung 1: Geltungsbereich mit Baugrenze (rote Linie, unmaßstäblich, geoportal.bayern.de)

Das Feuerwehrhaus beinhaltet auch eine Lagerfläche für den Bauhof, Räumlichkeiten für die Bergretung und das Heimatmuseum, der südöstliche Bereich wird bewohnt. Über dem Vordach des Einganges im Norden ist die Wandverschalung beschädigt und es befindet sich ein großer Spalt zwischen Hauswand und Dachbalken (siehe Abb. 4 u. 5). Auch am Trocknungsturm (Abb. 7) und am Dachabschluss (Abb. 6) ist ein größerer Hohlraum vorhanden. Solche Hohlräume können von Fledermäusen besiedelt werden. Die großen Garagen und der Dachboden wurden im Zuge der Begehung vom 04.05.2022 auf Fledermaus- und Vogelspuren untersucht.



Abbildung 2: Der Geltungsbereich von Osten



Abbildung 3: Der Geltungsbereich von Westen



Abbildung 4: Spalte in Wandverschalung an der nördlichen Außenwand



Abbildung 5: Hohlraum unterhalb der Ortgangverblechung am Nordgiebel



Abbildung 6: Großer Hohlraum zwischen Hauswand und Dachbalken über dem nördlichen Eingang



Abbildung 7: Verschalung am Trocknungsturm

## 4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

### 4.1 Fledermäuse

Die äußerliche Bausubstanz der Gebäude bietet keine Strukturen die über eine mögliche Nutzung als Zwischenhangplatz für Fledermäuse hinaus gehen. Zwischenhangplätze können sich an der beschädigten Wandverschalung im Norden (siehe Abb. 4), an den Blechabdeckungen des Dachstuhles (siehe Abb. 5) und unter der Verschalung des Trockenturmes (siehe Abb. 7) befinden. Die Garagen, die Dachstühle und der Trocknungsturm sind im inneren gut einsehbar und wurden am 04.05.2022 überprüft. Durch die starke Nutzung ist die Störung in allen Bereichen relativ hoch und bei der Begehung konnten im Inneren auch keine Spuren entdeckt werden, die auf eine Benutzung durch Fledermäuse hinweisen. Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich zwei alte Birken, mit zwei kleineren Höhlenansätze. Die Höhlungen sind aber zu klein und sind daher nicht als Fledermaushabitat geeignet. Eine Struktur die nicht vollständig untersucht werden konnte, befindet sich an der nördlichen Gebäudeaußenwand (siehe Abb. 6). Hier befindet sich ein großer Spalt zwischen Hauswand und Dachbalken dessen Weitergang nicht bis ans Ende eingesehen werden konnte. Allerdings wurden an dem herausstehenden Nagel und an dem rauen Wandabschluss Haarspuren entdeckt, die auf eine gelegentliche Nutzung durch einen Marder hinweisen. Da Fledermäuse grundsätzlich Dachböden und Höhlungen mit regelmäßig Marderaanwesenheit meiden (Fressfeind), ist eine Eignung dieser Struktur für Fledermäuse unwahrscheinlich.

Der Offenlandbereich im östlichen Teilbereich (landwirtschaftliche Nutzfläche), sowie die Grünfläche der Baulücke im Norden, können zudem als Nahrungshabitate für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Da sich jedoch im Umfeld noch großflächig weitere Grünlandflächen anschließen ist nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat auszugehen.

## 4.2 Vögel

Die Wiese im Geltungsbereich ist durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Grüntenstraße und die angrenzenden Bebauungen stark vorbelastet, daher können Brutvorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Als Nahrungsraum für lokale Brutvögel ist die Wiese nicht essentiell. Am Feuerwehrhaus und in den zwei Birken konnten keine Nistplätze von Vögeln entdeckt werden. Des Weiteren sind die Gehölze und die Hecken den angrenzenden Privatgärten im Norden für einige Brutvögel geeignet. Diese Gehölze werden durch die Planung jedoch nicht tangiert.

## 5 Fazit

An den Gebäuden im Untersuchungsgebiet befinden sich nur wenige Stellen, die von Fledermäusen als Zwischenhangplätze genutzt werden könnten. Ein weiteres, schutzwürdiges Quartierpotential wurde nicht festgestellt. Eine Besiedlung durch Vögel an den Gebäuden kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Somit können die geplanten Abrissarbeiten der Bestandsgebäude im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- bzw. Nahrungshabitaten lokal vorkommender Fledermaus- und Vogelarten kann ausgeschlossen werden, da im nahen Umfeld noch genügend vergleichbare Flächen zur Verfügung stehen. Ebenfalls kann auch eine Betroffenheit anderer relevanter Arten oder Artengruppen ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Habitatstrukturen vorhanden sind.

V1: Bauzeitenregelung: Abrissarbeiten sind zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern im Winterhalbjahr, Also außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG).

V2: Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung: Um eine Störung jagender Fledermäuse in Zukunft zu vermeiden, sollte auf eine direkte Beleuchtung des nahen Umfeldes verzichtet werden. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit  $\leq 3.000$  Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.