

Jürgen Bauer  
Dachdeckerbetrieb  
Kurfürst-Eppstein-Ring 20  
63877 Sailauf

## **Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) -Potenzialabschätzung-**

für den

### **Bebauungsplan**

## **„Sondergebietsflächen für Pferdehaltung und Pferdezucht“**



ausgearbeitet:  
Lena Altert, M.Sc.

03.09.2025

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1	Prüfinhalt .....	2
1.2	Lage und Standortbeschreibung .....	2
1.3	Vorhabensbeschreibung .....	3
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGE</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DATENGRUNDLAGE UND METHODIK</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ERGEBNISSE</b> .....	<b>6</b>
4.1	Lebensraumstrukturen.....	6
4.2	Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL.....	8
4.2.1	<i>Fledermäuse</i> .....	8
4.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSRL .....	9
<b>5</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN</b> .....	<b>10</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.....	10
5.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) .....	10
<b>6</b>	<b>FAZIT</b> .....	<b>11</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Prüfinhalt**

Im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebietsflächen für Pferdehaltung und Pferdezucht“ kommt es auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, Herrn Bauer, am Alten Kirchweg 18 in Sailauf zu Eingriffe in Natur und Landschaft, wodurch eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Betroffenheit von Arten, die dem speziellen Artenschutz unterliegen, erforderlich wurde.

Die Prüfung erfolgte nach vorheriger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LRAs Aschaffenburg auf Basis einer lebensraumbasierten Potenzialabschätzung und wird hiermit vorgelegt.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Beurteilung/ Potenzialabschätzung wird

- beurteilt, ob das Vorhaben eine artenschutzrechtliche Relevanz für gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) haben könnte
- abgeschätzt, ob Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten könnten
- Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten benannt, um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erlangen

### **1.2 Lage und Standortbeschreibung**

Der Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplans „Sondergebietsflächen für Pferdehaltung und Pferdezucht“ befindet sich an der Straße Alter Kirchweg 18 in Sailauf. Neben einigen Hektar Weideland, die in Art und Umfang erhalten bleiben, umfasst der B-Plan ein 0,8 ha großes Sondergebiet, welches aufgrund beabsichtigter baulicher Änderungen Gegenstand der Prüfung ist. Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungstypen/Bestände vorhanden: Wohngebäude, Pferdestall, Lagerhalle, Roundpen/Führzirkel für Pferde, Hofeinfahrt und Hofgelände (asphaltiert und gepflastert) und Laubmischwald junger bis alter Ausprägung.

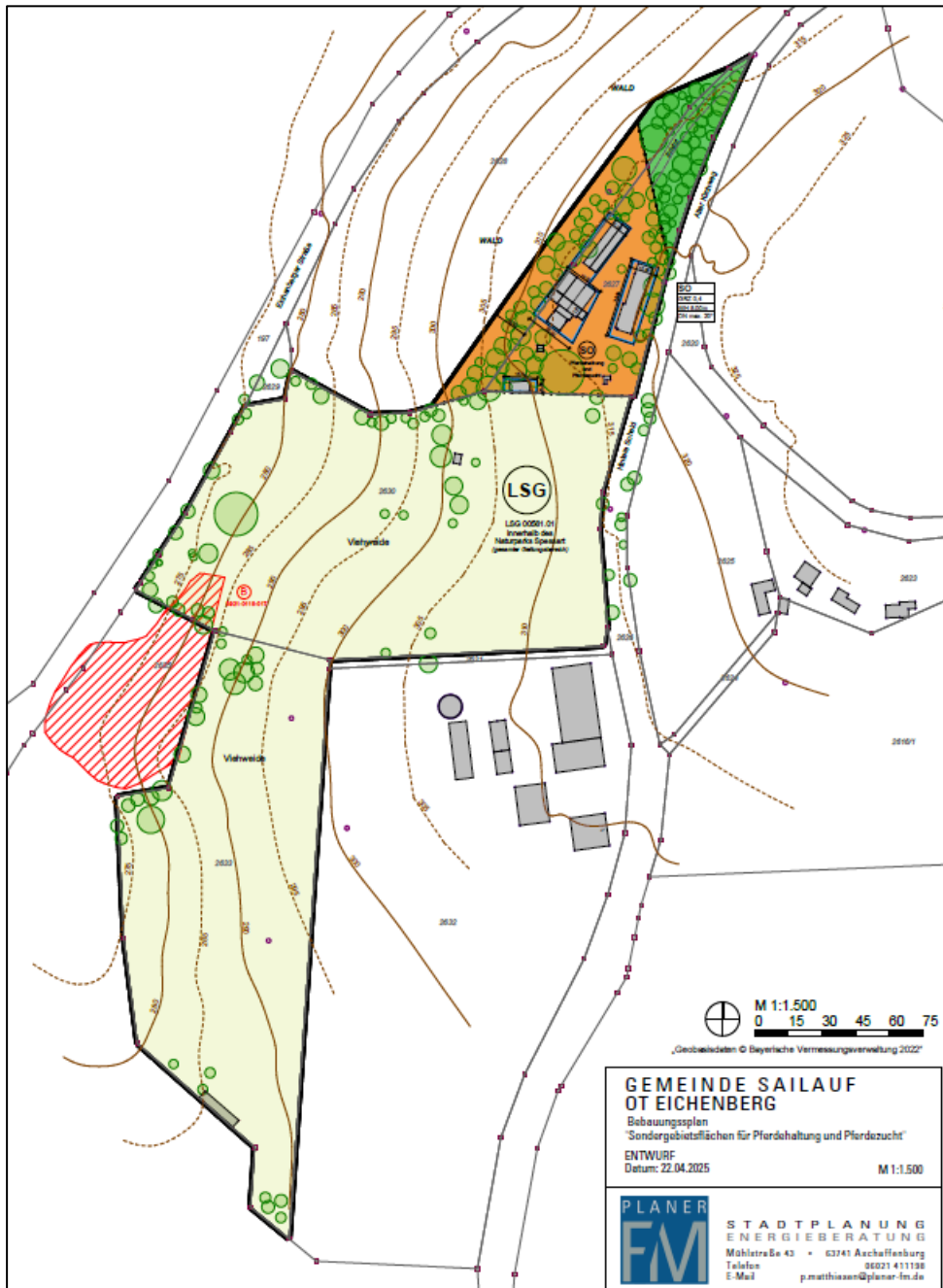


Abb. 1: Übersichtskarte zum B-Plan „Sondergebietsflächen für Pferdehaltung und Pferdezucht“ des verfahrensbeteiligten Städteplanerbüros, Büro Planer FM – Stadtplanung und Energieberatung, mit dem untersuchten Sondergebiet am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (orange) (Stand: 22.04.2025).

### 1.3 Vorhabensbeschreibung

Nach Mitteilung des Bauherrn, Herrn Bauer, sollen alle vorhandenen Gebäude im Sondergebiet erhalten bleiben. Eingriffe in den Wald sind ebenfalls nicht vorgesehen.

Durch die Aufstellung des B-Plans sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Lagerhalle zu Wohnzwecken erlangt werden. In diesem Zusammenhang sind folgende Änderungen geplant:

- Aufstockung der Lagerhalle um 1. Stockwerk zur Errichtung einer Wohnung im 1. Stock
- Herstellung der Zugänglichkeit zur geplanten Wohnung von der hinter dem Bestandsgebäude auf Dachhöhe verlaufenden Straße Alter Kirchweg (ebenerdiger Zugang).

- Anlage eines Löschteichs im Bereich des vorhandenen Roundpens/Führzirkels für Pferde, welcher nutzungsbedingt im Bestand durch Rohboden und Trittrasen geprägt ist (artenschutzfachlich unbedeutend)
- Verlagerung des Roundpens/ Führzirkels (ca. 20 m<sup>2</sup>) auf das südlich angrenzende Weideland im erweiterten B-Plangebiet außerhalb des SO-Gebiets (wird aus naturschutzrechtlicher Sicht als unwesentlicher Eingriff bewertet, da die hierfür vorgesehene Ersatzfläche im Bestand bereits durch intensive Pferdebeweidung geprägt ist)

Durch die vorgenannten baulichen Änderungen der Lagerhalle (Aufstockung) kommt es zu folgenden Eingriffswirkungen für potenziell in der Lagerhalle quartierbeziehende Arten (Fledermäuse/Brutvögel):

- Baulärm (zeitlich begrenzt)
- Erschütterung (örtlich und zeitlich begrenzt)

Hinweis: Quartierverluste sind nicht gegeben (die vorhandene Lagerhalle wird innen und außen nicht verändert, nur oben kommt noch ein Stockwerk dazu)

Desweiterhin sind folgende minimale Lebensraumverluste gegeben:

- Verlust von zwei-drei jungen Bäumen (teils durch Trockenheit bereits abgängig) ohne gesetzlich geschützte Höhlen an der Wegböschung zwischen Alter Kirchweg und dem Bestandsgebäude (Lagerhalle) zur Anlage des vorgesehenen Wohnungseingangs

## 2 Rechtliche Grundlage

### Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG)

Die rechtliche Grundlage für die artenschutzrechtliche Beurteilung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG.

Nach § 44 BNatSchG gelten folgende Zugriffsverbote:

"Es ist verboten,

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
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ...“
4. „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Aus diesen Zugriffsverboten ergeben sich nachfolgend benannte Verbotstatbestände für Eingriffe in Natur und Landschaft:

#### **Verletzungs- und Tötungsverbot:**

Die Verletzung, Tötung und Zerstörung von Entwicklungsformen besonders geschützter Arten ist verboten.

Abweichend hiervon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn es zu keiner signifikanten Erhöhung der Mortalität kommt und im Hinblick auf das Fangverbot dem Fangen ein übergeordnetes Schutzziel zugrunde liegt, wie es bei Umsiedlungsmaßnahmen der Fall ist, die zur Abwendung von Tötungen durchgeführt werden.

**Störungsverbot:**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Schädigungsverbot:**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

### 3 Datengrundlage und Methodik

Die artenschutzrechtliche Beurteilung gründet auf einem gemeinsamen Ortstermin mit Herrn Bauer am 23.07.2025, den nachrichtlich mitgeteilten Informationen zu den geplanten Nutzungsänderungen sowie den städtebaulichen Erläuterungen des Büros FN Stadtentwicklung und Energieberatung. Während des Termins wurden die Flächen im Sondergebiet des B-Plans hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion für geschützte Tierarten begutachtet. Im Fokus der Betrachtung stand die Lagerhalle, auf deren Flachdach der Bau einer Wohnung vorgesehen ist.

Die Halle wurde von außen und innen eingehend auf Nutzungsspuren von Fledermäusen und Brutvögeln untersucht. In dem Zusammenhang wurden auch Nischen in der Holzverkleidung und im Mauerwerk sowie offenes Gebälk auf potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Vögeln untersucht.

Weiterhin wurden die bau- und anlagenbedingt entfallenden Bäume hinter der Lagerhalle am Alten Kirchweg auf gesetzlich geschützte Lebensraumstrukturen (Höhlen/Spalten) überprüft.

Neben Fledermäusen und Vögeln wurde eine Betroffenheit weiterer planungsrelevanter Arten strukturbedingt während der Ortseinsichtnahme bereits ausgeschlossen.

Anhand der vorgefundenen Lebensraumstrukturen wurden abgeschätzt, ob eine Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln gegeben sein könnten und Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG formuliert.

### 4 Ergebnisse

#### 4.1 Lebensraumstrukturen

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens gründet auf den vorgefundenen Lebensraumstrukturen der Flächen des Sondergebiets, die einer Nutzungsänderung unterliegen.

Die bau- und anlagenbedingt betroffenen Bereiche sind in der nachfolgenden Fotodokumentation dargestellt.

Die abgebildete Lagerhalle wird fachgutachterlich als potenzieller Quartierstandort von Fledermäusen und Gebäudebrütern eingestuft.

Alle übrigen untersuchten Bereiche weisen keine artenschutzrechtliche Relevanz auf.



Abb. 2: Blick auf die Lagerhalle, die um 1. Stockwerk mit Nutzungsziel „Wohnnutzung“ aufgestockt werden soll. Links hinter der Halle grenzt hinter einer einreihig von Bäumen bestandenen Böschung auf Dachhöhe der Alte Kirchweg an



Abb. 4: Nahansicht der Dachunterkonstruktion



Abb. 4: Blick auf den Dachüberstand der Lagerhalle und die Stützkonstruktion (witterungsgeschützte Nischen/ Simsbereiche vorhanden)



Abb. 5: Vogelkots Spuren an einer aus Holz bestehenden Trennwand in der Lagerhalle



Abb. 6: Blick auf die Holzdecke (Innen), Zwischen Balken und Holzdecke sind kleinste Spalten zu sehen



Abb. 7: Weitere Aufnahme von der Holzdecke der Lagerhalle



Abb. 8: Blick vom Alten Kirchweg auf das Dach der hinter einem Geländeeinschnitt befindlichen Lagerhalle. Die im Vordergrund vorhandenen Bäume müssen für die Herstellung eines vom Weg aus geplanten ebenerdigen Wohnungseingangs beseitigt werden



Abb. 9: Blick auf den Roundpen/Führzirkel mit Rohboden und stark beanspruchten Trittrasen (ca. 20 m<sup>2</sup>). In diesem Bereich ist ein Löschteich vorgesehen. Die Fläche besitzt keine artenschutzrechtliche Relevanz.



Abb. 8: Lage der vorgezeigten Lagerhalle (Pfeil) am Alten Kirchweg, Höhe Hausnummer. 18 (Luftbild: Auszug aus dem Bayernatlas ohne Maßstab)

## 4.2 Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL

### 4.2.1 Fledermäuse

Die Lagerhalle verfügt konstruktionsbedingt sowohl außen als auch innen über zahlreiche kleinste Nischen im Gebälk, die für Fledermäuse jederzeit frei zugänglich sind und als potenzielle Sommerquartiere anzusprechen sind. Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen (insb. Zwergfledermäusen) können in der Lagerhalle nicht ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der vom Bauherrn dargelegten Eingriffssituation (Nur Aufstockung, keine weiteren baulichen Änderungen am Bestandsgebäude), kann ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse gesetzlich geschützte Quartiere bau- und anlagenbedingt verlieren. Die Betroffenheit von Fledermäusen wird demnach auf bauzeitlich mögliche Störungen durch entstehenden Lärm und Erschütterungen eingegrenzt. Die Lagerhalle, als auch umgebende funktional gleichartige Ausweichquartiere am Stall- und Wohngebäude, sind kontinuierlich für Fledermäuse nutzbar, wodurch Fledermäuse durch Störfaktoren während der Bauzeit nicht erheblich beeinträchtigt werden und keine vorhabensbedingten Auswirkungen für die Erhaltungszustände von Fledermäusen gegeben sind. Dennoch kann es bauzeitlich im Einzelfall zu einer Aufgabe von Fortpflanzungsquartieren in der Lagerhalle kommen, was

indirekt zu einem individuenbezogenen Tötungstatbestand des § 44 BNatSchG für zurückgelassene Jungtiere führen könnte.

Damit bauzeitliche Störungen und das individuenbezogene Tötungsverbot des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit vermieden werden, sind die Bauzeitenregelungen im Kapitel 5 zu beachten.

Nach Abschluss der geplanten Aufstockung, die ohne Eingriff in die bestehende Dachkonstruktion erfolgen soll, sind keine betriebsbedingten Faktoren für Fledermäuse gegeben.

Tab.1: In der Planregion verbreitete Fledermausarten, die strukturbedingt in Nischen in/an der Lagerhalle Quartiere besitzen könnten.

Artengruppe (Anhang IV der FFH-RL)	Betroffenheit	Maßnahmen erforderlich	Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Maßnahmen
Gebäudefledermäuse (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zweifarbenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus)	ja  Wirkfaktoren: Lärm, Licht und Erschütterungen (bauzeitliches Störpotenzial)	ja	nein

### 4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSRL

Aufgrund der geringen Eingriffsintensität in Lebensräume von europäischen Vogelarten wurde die Beurteilung des Vorhabens für Vögel auf Ebene der betroffenen Brutvogelgilden Gehölzbrüter und Gebäudebrüter vorgenommen und auf eine tieferegehende artbezogene Prüfung verzichtet, da für Vögel von den geplanten baulichen Eingriffen keine erhebliche Relevanz ausgeht.

Das Plangebiet umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume von Vögeln, wie Wald, Stallungen und Offenland. Demnach erfüllt das Plangebiet die ökologischen Lebensraumansprüche vieler heimischer Vogelarten, sodass von einer hohen Vogelartenvielfalt im Geltungsbereich des B-Plans und dessen Umgriff auszugehen ist.

Die bisherige als auch die geplante Nutzung unterscheiden sich nicht wesentlich voneinander. Alle Waldbereiche im Geltungsbereich werden bewahrt. Einrieb in Gehölze erfolgt nur minimal entlang der Wegböschung des Alten Kirchwegs auf Höhe der Lagerhalle, sodass Vögel nicht erheblich betroffen sind. Mögliche Brutplätze für Gebäudebrüter, wie Haussperling, Hausrotschwanz und Schwalben in der Lagerhalle bleiben bewahrt. Durch baubedingt entstehenden Lärm und Erschütterungen sind Störungen von Brutvögeln möglich. Das Störungsverbot des § 44 BNatSchG kann jedoch bei der Gebäudeaufstockung anlag zur Schutzmaßnahme für Fledermäuse durch Bauzeitenvorgaben (Bauaufnahme nach der Brutzeit) verhindert werden (siehe hierzu Kap. 5 )

Tab. 2: Durch das Vorhaben betroffene Vogelgilden

Brutvogelgilde	Betroffenheit	Maßnahmen erforderlich	Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Maßnahmen
Gehölzbrüter	ja	ja	nein
Gebäudebrüter (Schwalben, Haussperling, Hausrotschwanz)	ja  Wirkfaktoren: Lärm, Licht und Erschütterungen (bauzeitliches Störpotenzial)	ja	nein

## **5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind vorgesehen:

#### **V1: Gehölzrückschnitte außerhalb der Brutzeit**

Die hinter der Lagerhalle an der Böschung zum Alten Kirchweg stehenden, jungen Bäume dürfen nur außerhalb der Brutzeit im gesetzlich zulässigen Rodungszeitraum vom 1.10. - 28.2. entfernt werden, um Verbotstatbestände für Gehölzbrüter zu vermeiden.

#### **V2 : Bauzeitenregelung: Bauaufnahme ab 1.10. und Fertigstellung von erschütterungsintensiven Arbeiten bis zum Beginn der folgenden Brut- und Nistzeit von Fledermäusen und Vögeln (1.3. des Folgejahres)**

Damit erhebliche Störungen für in der Lagerhalle potenziell nistender Gebäudebrüter und Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, sind die Bauarbeiten nach der Brutzeit ab dem 1.10. zu beginnen und damit zu einem Zeitpunkt im Jahr, in dem ein Besatz durch Vögel tierökologisch ausgeschlossen werden kann und für Fledermäuse, aufgrund der geringen Funktionsfähigkeit der Lagerhalle als Winterquartier, ebenfalls nicht zu erwarten ist.

Damit während der sensiblen Nist- und Brutzeit von Fledermäusen und Vögeln keine verbotstatbeständlichen Störwirkungen für quartierbeziehende Arten in der Lagerhalle eintreten, sind erschütterungsintensive Bauarbeiten über den Winter bis zum Beginn der folgenden Brut- und Nistzeit (1. März des Folgejahres) auszuführen.

Ab dem 1.03. des Folgejahres sind erschütterungsarme Arbeiten, wie beispielsweise der Innenausbau der geplanten Wohneinheit, möglich, da durch diese Arbeiten keine relevanten Störungen für betroffene Arten zu erwarten sind.

#### **V3: Vermeidung von Lichtstreuung in den angrenzenden Wald im Falle unvermeidbarer Arbeiten in der Dämmerungszeit**

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen von Fledermäusen in umliegenden Quartieren und während der nächtlichen Jagdzeit sind Bauarbeiten, die während der Dämmerungszeiten nicht vermeidbar sind, nur unter Einsatz von Lichtquellen ohne Streuwirkung umzusetzen, damit die umgebenen Waldbiotope (Jagdhabitats) möglichst unbeeinträchtigt bleiben (Vermeidung sog. „Lichtverschmutzung“ im Wald).

Die Maßnahme gilt ganzjährig, auch, wenn während des Winters eine Störung von Fledermäusen tierökologisch ausgeschlossen werden kann, da die Maßnahme auch dem Schutz weiterer Tiere des angrenzenden Waldes dient.

### **5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da vorhandene Brutplätze bewahrt werden.

## 6 Fazit

Die geplante Gebäudeaufstockung einer bestehenden Lagerhalle im SO-Gebiet „Sondergebietsflächen für Pferdehaltung und Pferdezucht“ führt zu keinen Verlusten gesetzlich geschützter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Bauzeitliche Störungen von potenziell in der Lagerhalle quartierbeziehender Arten (Fledermäuse, Vögel) können durch Bauzeitenregelungen verhindert werden. Konflikte mit Gehölzbrütern werden durch die Beseitigung der im Zuwegungsbereich zur Lagerhalle am Alten Kirchweg, Höhe H.-Nr. 18, außerhalb der Brutzeit verhindert. Der Planungsstandort für den Löschteich hat keine Lebensraumfunktion für geschützte Tierarten. Somit kommt es in diesem Bereich zu keiner Betroffenheit von geschützten Tierarten.

Alle weiteren Flächen im SO-Gebiet unterliegen keiner Nutzungsänderung.

Bei Umsetzung der in diesem Gutachten benannten Bauzeitenregelungen und unter Einhaltung der Rodungszeitenvorgaben wird keine Art des Anhang IV der FFH-RL oder der europäischen Vogelarten des Artikel 1 der VSRL bei der Umsetzung der geplanten Änderungen im SO-Gebiet geschädigt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen wird somit die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit dem Artenschutzrecht gewährleistet.

Ausgearbeitet:



Lena Altert  
M.Sc. Umweltwissenschaften

Aschaffenburg, den 03.09.2025