

Gebäudekontrolle auf nutzbare Quartiere für Fledermäuse und Brutplatzmöglichkeiten für Vögel am 31.07.2025

Gasthaus „Zur Insel“, Stadt Landshut

1. Allgemeine Angaben

Projekt	Bauvorhaben Gasthaus „Zur Insel“
Ort der Maßnahme	Landshut
Auftraggeber	Ludmilla Wohnbau 55 GmbH
Datum der Gebäudekontrolle	31.07.2025

2. Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen einer Vor-Ort-Kontrolle des rückzubauenden Gebäudes Gasthof „Zur Insel“ in der Stadt Landshut sollte geklärt werden, ob im Inneren des Gebäudes einschließlich des Dachbodens, im Dachbereich oder an den Fassaden, Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Tierarten, insbesondere für Fledermäuse oder Vögel vorliegen.

Nachweise von Vorkommen relevanter Tierarten existieren im Umfeld des Gebäudes (Karla.Natur, LfU Bayern, Stand August 2025). In bzw. an Gebäuden im Umfeld, wie z.B. westlich der Kleinen Isar an der Unteren Schwimmschulstraße und der Altstadt an der Isarpromenade, existieren Nachweise der Arten Haussperling, Rauchschwalbe und Mauersegler.

Prinzipiell können in oder an älteren Gebäuden Vorkommen von Fledermäusen oder Vogelarten meist nicht sicher ausgeschlossen werden.

Die Dachstühle und Bereiche mit potenziellen Nischen und Spalten an der Fassade wurden auf Spuren von Fledermäusen (Kothaufen, einzelne Kotpellets auf Fensterbrettern, Wetzspuren am Eingang von Nischen und Spalten) sowie auf alte oder aktuelle Vogelnester oder sonstige Hinweise auf Vorkommen von Gebäudebrütern kontrolliert.

Diese einmalige strukturelle Kontrolle ersetzt keine Bestandserfassungen und auch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) oder eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Neben der Beschreibung von existierenden Quartier- oder Brutplatzmöglichkeiten bzw. direkter Beobachtungen von Tieren, werden Anmerkungen zu den wichtigsten Vermeidungs- und /oder Kompensationsmaßnahmen abgegeben.

3. Quartierpotenziale für Fledermäuse in oder am Gebäude

Die Kontrolle des Gebäudes fand am 31.07.2025 nach der Wochenstubenzeit der Fledermäuse statt. Es konnten keine Fledermäuse in Nischen oder Spalten in oder am Gebäude vorgefunden werden. Dieses Ergebnis gilt aber nur für die einfach kontrollierbaren Strukturen. Zahlreiche potenzielle Quartiermöglichkeiten waren nicht vollständig einsehbar und können nur hinsichtlich ihres Quartierpotenzials für Fledermäuse bewertet werden.

Größere Mengen an Fledermauskot waren nicht festzustellen, welcher insbesondere auf eine Nutzung der Dachstühle (s. Abb. 1 u. 2) oder möglicher Fassadenquartiere hindeuten würde. Größere Wochenstuben- oder Überwinterungsquartiere sind demnach für den Dachboden relativ unwahrscheinlich. Die Außenfensterbretter wurden ebenfalls auf Fledermauskot kontrolliert. Da das Gebäude bereits seit Längerem wohnlich nicht genutzt wird, wäre Fledermauskot an den Fenstern auffällig gewesen. Die Wohnräume mit geschlossenen Fenstern weisen keinen Zugang und damit auch keine Eignung für Fledermäuse auf.

Die Fenster in den Kellerräumen sind vergittert (s. Abb. 3). Einschlufl- oder Einflugmöglichkeiten existieren deswegen nicht. Das gemauerte Gewölbe ist verputzt und bietet keine Hangplätze für Fledermäuse. Am Boden entlang der Wände konnte ebenfalls kein Fledermauskot festgestellt werden.

An der Fassade existieren weitgehend keine Quartiermöglichkeiten. Die Fassaden sind verputzt und es existieren z.B. auch keine Rollläden (Ausnahme Dachgauben). Potenzielle Einschluflmöglichkeiten unterhalb der Dachrinne sind bei solch alten Gebäuden aber nicht auszuschließen. Zumindest an der Nordwestfassade des Gebäudes konnten in dem Bereich unterhalb der Dachrinne Beschädigungen des Mauerwerkes und damit mögliche Eingänge in das Zwischendach festgestellt werden (s. Abb. 4).

Die Dachgauben sind relativ gut erhalten und dicht aber an den Seiten mit Blechen verkleidet (s. Abb. 5). Außen existieren auch Spalten zwischen den Dachschindeln und der Blechverkleidung. Insofern sind auch hier Einschluflmöglichkeiten in das Zwischendach möglich. Die Fenster selbst sind geschlossen. An den Gaubenfenstern existieren allerdings auch Rollläden. Eine Nutzung von Rollläden, wie z.B. durch die Zweifarbfledermaus oder eine andere Siedlungsart, sind allgemein bekannt.

An der südöstlichen Gebäudeseite ist im Erdgeschossbereich ein Wintergarten angebaut. Auch hier wurden die Fensterbretter auf Kot untersucht. Zumindest existieren hinter der Holzverkleidung unterhalb der Regenrinne potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Allerdings konnten augenscheinlich keine Einschluflmöglichkeiten festgestellt werden (s. Abb. 6).

Potenzielle Einschluflmöglichkeiten unter das Dach waren nicht einsehbar. Die Fassadenabschlüsse an den Firstseiten sind mit geschwungenen Dachblechen abgedeckt. Hier können theoretisch Einschluflmöglichkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden, allerdings existieren keine größeren Spalten bzw. keine geeigneten Aufenthaltsbereiche für Fledermäuse (s. Abb. 7).

Eine konkrete Nutzung durch Fledermäuse lässt sich generell nur durch entsprechende Bestandserfassungen zur Wochenstuben- oder Überwinterungszeit belegen. Im konkreten Fall werden aber mindestens Einzelquartiere wie Nachtquartiere einzelner Tiere oder auch kleine Wochenstubenquartiere nicht ausgeschlossen. Größere Wochenstuben- oder Überwinterungsgesellschaften im offenen Dachstuhlbereich sind als Ergebnis der Begehung nicht zu erwarten. Der Dachzwischenraum ist nicht einsehbar. Auch solche Strukturen können von den Fledermäusen genutzt werden, wenn Einschlufl- oder Einflugmöglichkeiten existieren.

4. Brutplatzmöglichkeiten für Vögel

Für Vorkommen der Rauchschwalbe sind die nach außen exponierten Gebäudeteile nicht ge-

eignet. Dies gilt mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für den Mauersegler, wobei ein sicherer Ausschluss nur über eine Bestandserfassung möglich ist. Im Rahmen der Begehung am 31.07.2025 wurde im Dachstuhl des Gebäudes ein verenderter Haussperling vorgefunden. Auch Arten wie z.B. der Hausrotschwanz könnten, z.B. über die offenen Lüftungslöcher an der Südwestfassade des Gebäudes, in das Innere des Dachstuhls gelangen.

Direkt unterhalb der verziert gemauerten Lüftungslöcher an der Südwestfassade konnte ein altes Vogelnest festgestellt werden, dass vermutlich von Tauben angelegt wurde. Ansonsten wurden zum Zeitpunkt der Erfassung keine alten Nester oder Nestränder an den Wänden festgestellt. Unterhalb der Dachrinne an der nach Nordwesten exponierten Hausseite konnte Nistmaterial festgestellt werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit handelt es sich dabei um einen Nistplatz des Haussperlings.

An solch älteren Gebäuden existieren in der Regel immer kleinere Nischen, z.B. im Bereich der Dachrinnen, die von wenig störungsanfälligen Vogelarten wie Haussperling oder Hausrotschwanz zur Anlage des Nestes genutzt werden können. Im Inneren des Gebäudekomplexes sind Brutvorkommen weitgehend auszuschließen.

5. Maßnahmen

Zusammenfassend werden Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen und geeigneten bzw. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abgegeben. Bevor die ersten Maßnahmen durchgeführt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Umweltamt Landshut) abzustimmen.

Am Gasthof „Zur Insel“ sind an verschiedenen Gebäudeteilen potenzielle Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze von Vogelarten vorstellbar. Insbesondere an /mit

- dem Zwischendach unterhalb der Dachrinne,
- den Nischen und Spalten in beschädigten Bereichen des Mauerwerks unterhalb der Dachrinne
- hinter der Blechverkleidung oder unter den Dachschindeln an den Dachgauben,
- in den Rollokästen der Dachgauben
- oder hinter der Holzverkleidung unterhalb der Regenrinne am Wintergarten

stehen den Fledermäusen Quartiermöglichkeiten zur Verfügung, die sowohl als Wochenstubenquartier als auch als Einzel- oder Paarungsquartier genutzt werden können. Haussperling und Hausrotschwanz besitzen mögliche bis wahrscheinliche Vorkommen in Nischen am Gebäude.

Insofern sind bei den Rückbaumaßnahmen verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Beachtung unkritischer Zeiträume beim Rückbau neuralgischer Stellen an oder im Gebäude (das Zeitfenster August bis Mitte September ist hier einzuhalten)
- mindestens "Entschärfen" von potenziellen Quartiermöglichkeiten innerhalb des im ersten Punkt genannten Zeitraumes
- vorsichtiger Rückbau der sensiblen Stellen per Hand und kein Einsatz großer Maschinen
- ökologische (artenschutzfachliche) Begleitung mit vorheriger Einweisung der ausführenden Personen

- sollten Fledermäuse entdeckt werden ist eine Fachperson, welche die Tiere gegebenenfalls bergen und versorgen kann hinzuzuziehen
- Kompensation der entfallenden Quartierstrukturen und Brutmöglichkeiten in Form von künstlichen Gebäudquartieren oder Kästen (s. Kap. 8); falls kein zwischenzeitliches Anbringen von Kästen an anderen, benachbarten Gebäuden möglich ist, müssen die künstlichen Quartiere und Brutplätze an den neuen Gebäuden angebracht werden (dies erfordert i.d.R. aber eine Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde, da in diesem Fall eine zeitliche Lücke entsteht)

6. Fazit

Ältere und seit mehreren Jahren unbewohnte Gebäude sind für Fledermäuse interessant und der lokalen Fledermausfauna in der Regel bekannt. Ein Wochenstubenquartier (Fortpflanzungsstätte) oder ein Überwinterungsquartier für eine größere Gruppe von Fledermäusen ist in den kontrollierten bzw. kontrollierbaren Bereichen des Gebäudes nicht festgestellt worden. Einzel- oder Paarungsquartiere oder auch eine Überwinterung von kleineren Gruppen oder einzelnen Fledermäusen an bestimmten Gebäudteilen ist ohne weitere Untersuchungen nicht auszuschließen. Dies geht aus der Gebäudekontrolle vom 31.07.2025 hervor.

Ohne die Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt (Maßnahmenempfehlungen siehe Kap. 5 u. 8).

Straßhäusl, 29.08.2025



7. Fotodokumentation



Abb. 1 Altes Vogelnest im Bereich der offenen Lüftungslöcher an der Südwest-exponierten Firstseite



Abb. 2 Dachstuhl mit Dachschalung und Folie



Abb. 3 Kellerraum mit verputzter Gewölbedecke und Kellerfenster mit Gitter



Abb. 4 Bereich des nachgewiesenen Nistmaterials zwischen dem Dachsim und der Dachrinne an der Nordfassade des Gebäudes



Abb. 5 Nordwestfassade des Gebäudes mit Dachgauben



Abb. 6 Zur Isar hin ausgerichtete Südostfassade des Wintergartens mit möglichen Quartieren in der Holzverkleidung unterhalb der Dachrinne



Abb. 7 Südostfassade ohne mögliche Fassadenquartiere aber mit Einflugmöglichkeit in Lüftungslöcher oberhalb des oberen Fensters

8. Empfehlungen zur Kompensation

Zur Kompensation entfallender Quartier- oder Brutplatzstrukturen wird das Anbringen von künstlichen Quartieren und Brutkästen empfohlen. Zum Ausgleich von Spaltenquartieren für Fledermäuse wird das Anbringen von mind. 4 Fledermaus-Flachkästen, z.B. Typ „Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier“, www.nistkasten-hasselfeldt.de (oder vergleichbar) empfohlen. Die Kästen sollen an benachbarten Fassaden in ausreichender Höhe und geeigneter Exposition (Süd und Ost) angebracht werden.

Zum Ausgleich von Nistmöglichkeiten für die Arten Hausrotschwanz und Haussperling werden die beiden Kastentypen „Nistkasten mit ovalen Fluglöchern 30 x 50 mm für Nischenbrüter“ (2 Stück) und „Nistkasten für Sperlinge“ (1 Stück) (Fa. Hasselfeldt) vorgeschlagen.