Auftraggeber:

BauConstrukt GmbH

Weinstraße 27

55411 Bingen

Neubau Betreutes Wohnen mit Parkdeck

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Vorgelegt von:

plan b GbR

Biologie, Ökologie, Natur- und Artenschutz

Dipl. Biol. Holger Hellwig, Dr. Annette Becker,
M. Sc. Natali Raduschewski
Wilhelmstraße 52
55411 Bingen am Rhein
Fon: 06721 925 004
Fax: 06721 925 005
eMail: hellwig@plan-b-idee.de

1. Anlass/Auftrag

Die Auftraggeberin Wohnen an der Amalienhöhe GmbH & Co. KG plant den Neubau eines Wohnhauses mit Parkdeck auf dem Grundstück Gemarkung Weiler, Flur 28, Flurstück Nr. 1/24. Der Neubau geht mit dem Abriss des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück einher. Das Planungsbüro Dörhöfer und Partner hat festgestellt, dass eine flächendeckende Biotoptypenkartierung erforderlich ist und das Vorkommen von geschützten Tierarten ermittelt werden muss.

Die plan b GbR wurde am 15.08.2025 mit der Durchführung entsprechender Untersuchungen beauftragt. Der beauftragte Untersuchungsumfang bezieht sich auf den aktuellen Plangebietszustand und umfasst zwei Begehungen vor Ort. Auftragsgegenstand ist ausdrücklich nicht eine ganzjährige Untersuchung mit Erstellung eines vollumfänglichen Artenschutzbeitrags.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1/24, Flur 28 der Gemarkung Weiler.

Auf dem Grundstück befindet sich eine leerstehende, ehemalige Kindertagesstätte, die abgerissen werden soll. Im Rahmen des Vorhabens wird ein Wohngebäude für betreutes Wohnen gebaut und ein Parkdeck mit Dachbegrünung angelegt. Ungenutzte Freiflächen bleiben erhalten.

Das betroffene Grundstück befindet sich in der geschlossenen Ortslage von Weiler bei Bingen. In der Umgebung stehen Einfamilienhäuser mit kleinen Gärten. Das Grundstück ist in Abb. 1 und 2 abgegrenzt.

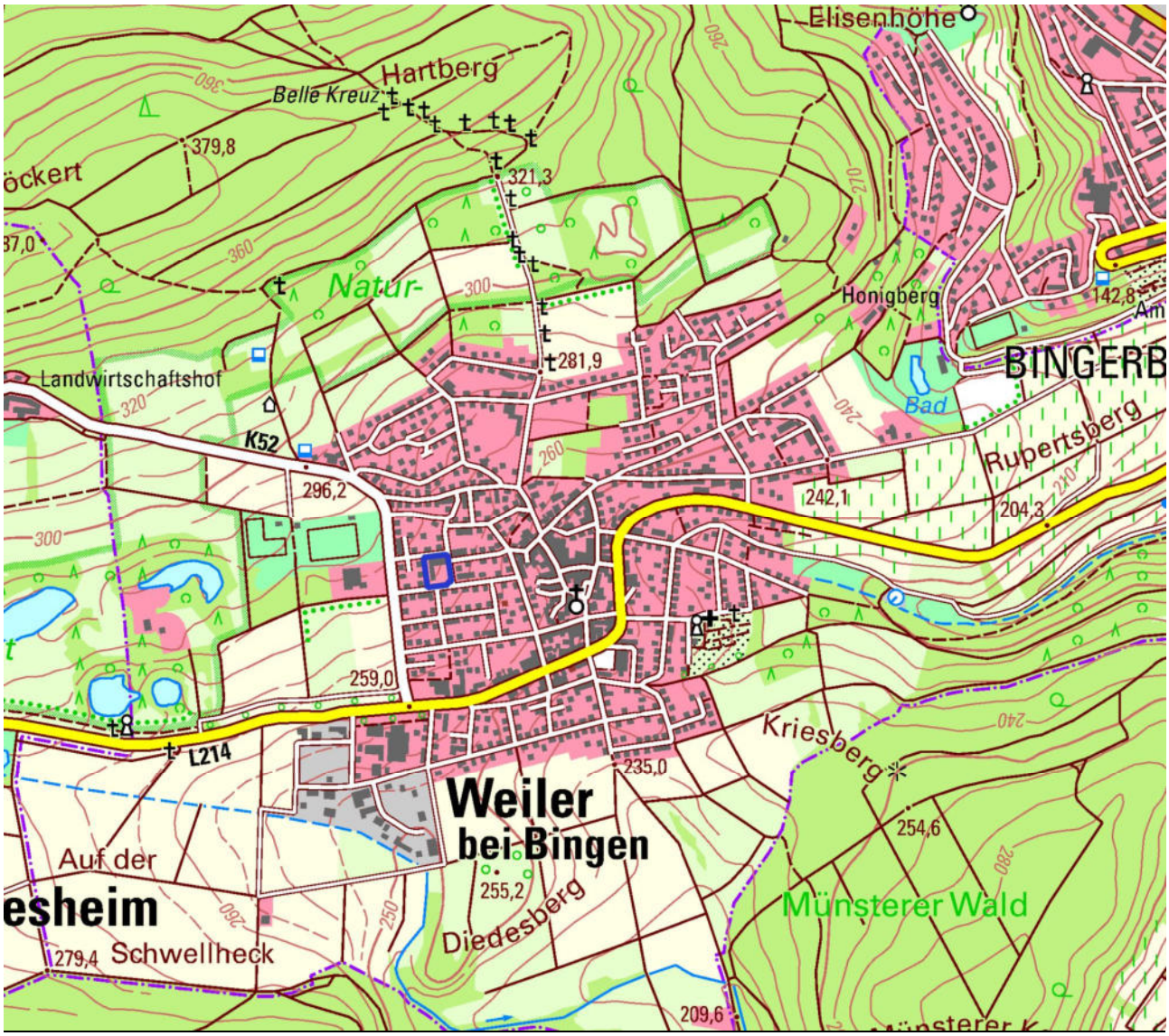


Abb. 1: Plangebiet (blau) in der DTK25



Abb. 2: Plangebiet im Luftbild

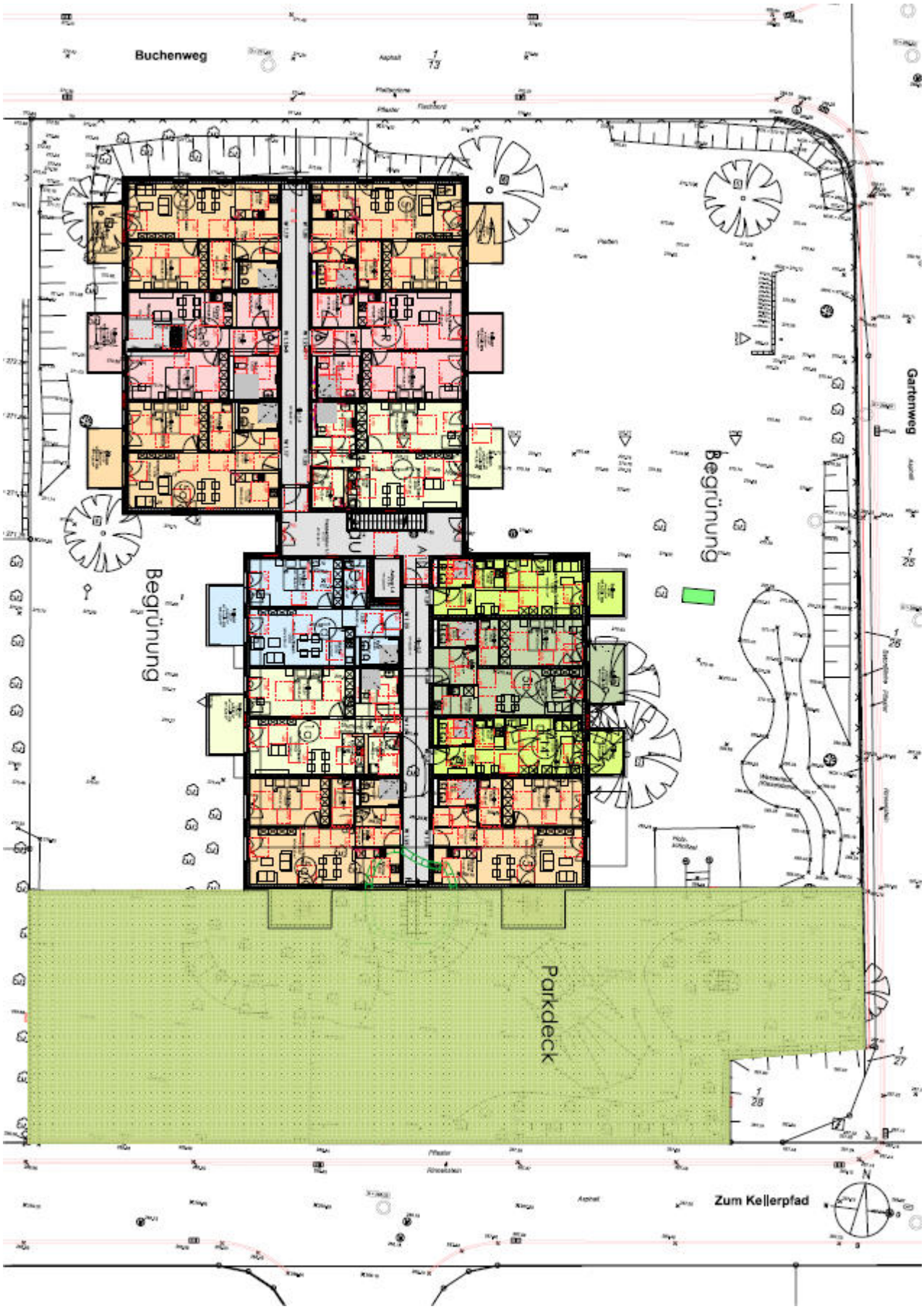


Abb. 3: Grundriss des geplanten Neubaus, Auszug Unterlagen Auftraggeber

3. Leistungsumfang

Die Übersichtsbegehungen erfolgten am 19.08.2025 und 05.09.2025. Das Gelände wurde im Rahmen einer Inaugenscheinnahme sowie einer Biotopkartierung auf mögliche Vorkommen und Habitate geschützter Arten untersucht. Als Untersuchungsbereich wurde das Flurstück gesetzt. Auch das Gebäude wurde besichtigt.

4. Ergebnisse

4.1. Flächenzustand

Beim Flurstück 1/24 handelt es sich um eine ehemalige Kindertagesstätte, die nicht mehr genutzt wird. Vor Ort kommen Baum- und Strauchbestand vor. Sieben Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 80 cm und sind vom Zustand her als erhaltungswürdig einzustufen. Die Bäume wurden bei erhöhter Sicherheitserwartung in der Umgebung der Kindertagesstätte sicherlich regelmäßig überprüft.

Die Freiflächen sind teilweise gepflastert, teilweise sind es ruderalisierte und zunehmend verbrachende Grünflächen. Im Osten des Grundstücks befinden sich Spiel- und Klettergeräte sowie Gartenschuppen. Stellenweise sind Rohbodenflächen vorhanden, die sich als Eiablageplatz für Zaun- und Mauereidechsen eignen. Insgesamt sind die Grünflächen als Biotoptyp „HM9 – Brachfläche der Grünanlagen mit wesentlichen Anteilen struktur-/artenreicher Ausprägung“ anzusprechen. Es sind keine Vegetationsbestände mit Pauschalschutz betroffen. In folgender Abbildung sind die vorhandenen Biotoptypen dargestellt:



Abb. 4: Biotoptypen im Plangebiet

Die folgenden Bilder von der Begehung am 05. September 2025 verdeutlichen die beschriebene Situation:



Abb. 5: Leerstehendes KiTa-Gebäude, gepflasterter Hof



Abb. 6: Verbrachende Grünfläche mit Spielgerät



Abb. 7: Gartenschuppen, verbrachende Grünfläche



Abb. 8: Verbrachende Grünfläche mit Baumbestand und Spielgerät, gepflasterter Hof

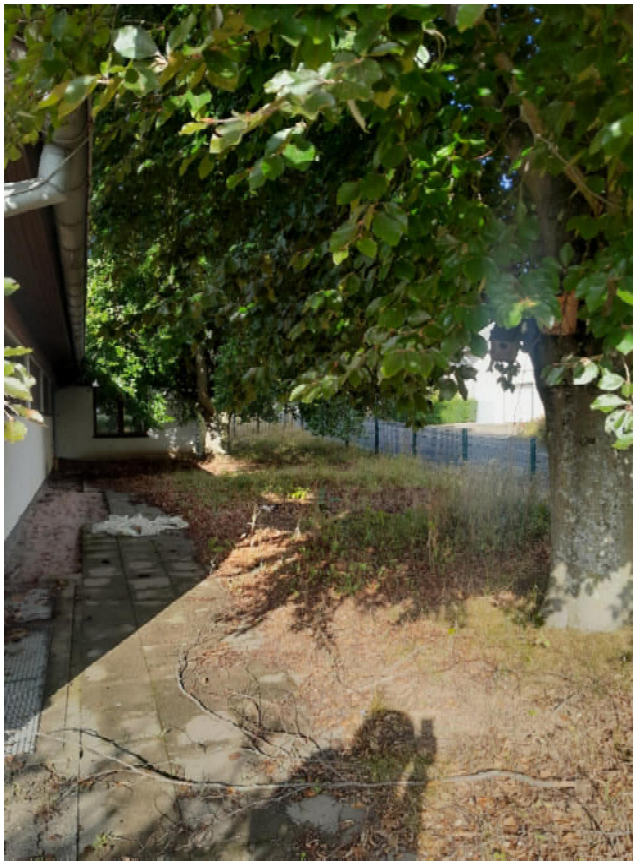


Abb. 9: Östlicher Rand des Flurstücks, erhalten bleibende Rotbuche



Abb. 10: Rohbodenfläche am Gebäude

4.2 Vorkommen geschützter Arten

Im Gehölzbestand brüten häufige und typische Vogelarten der Siedlungsgebiete. Streng geschützte Arten sind nicht vertreten. Es wurden keine großen Nester von Elstern und Rabenvögeln gesehen, Horste von streng geschützten Greifvögeln sind nicht vorhanden. Der Baumbestand ist mit etwa 30 Jahren in der Zuwachsphase, Schäden an Wurzeln, Stamm oder Krone sind nicht zu erkennen. Insbesondere sind keine Höhlenbildungen oder tiefen Astungswunden erkennbar. Hinweise von Dritten im Rahmen der Offenlage attestieren den Pappeln in der Geländemitte ein höheres Alter, sind aber im Rahmen der hier vorlegten Beschreibung als akademisch zu bezeichnen. Genaue Baummaße wurden von einem Vermessungsbüro aufgenommen.

Am abzureißenden KiTa-Gebäude wurden keine Gebäudebrüternester gefunden. Ebenso gibt es dort keine Einflugstellen für geschützte Arten wir Fledermäuse oder Mauersegler.

Auf der Freifläche sind Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Sie nutzen sich schnell erwärmende Materialien wie Steine zur Temperaturregulation vor allem in den Übergangsjahreszeiten. Sie verkriechen sich tagsüber in Spalten und Höhlungen von morschem Holz, Trockenmauern und unter allen schützenden Strukturen und Gegenständen. Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass Reptilien auf den ruderalisierten Grünflächen im Osten, Nordosten und Westen des Gebiets sowie auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück 1/28 vorkommen können.

Das LANIS[1] nennt 42 Artennachweise in Rasterzelle 4185534[1]. Die gesetzlich geschützten Arten darunter werden in folgender Tabelle aufgelistet:

Tab. 1: Geschützte Tierarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste		Vogelschutz-richtlinie/FFH-Richtlinie [1]	Schutz[1]
		RLP [1]	BRD [1]		
		Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.	Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.		
Vögel					
Alopochen aegyptiacus	Nilgans				(§)
Anas platyrhynchos	Stockente	3		Art. 4(2): Rast	§
Apus apus	Mauersegler				§
Fringilla coelebs	Buchfink				§
Parus caeruleus	**Blaumeise**				**§**
Parus major	**Kohlmeise**				**§**
Passer domesticus	Haussperling	3			§
Phalacrocorax carbo	Kormoran			Art. 4(2): Rast	§
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz				§
Turdus merula	**Amsel**				**§**
Säugetiere					
Eliomys quercinus	Gartenschläfer		2		§
Libellen					
Calopteryx splendens	Gebänderte Prachtlibelle		V		§
Ischnura elegans	Große Pechlibelle				§
Käfer					
Cetonia aurata	Rosenkäfer				§
Lucanus cervus	Hirschkäfer		2	II	§
Fangschrecken					
Mantis religiosa	Gottesanbeterin	1	3		§
Hautflügler					

[1]Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, abgerufen am 08.10.2025.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste		Vogelschutz-richtlinie/FFH-Richtlinie [1]	Schutz[1]
		RLP [1]	BRD [1]		
		Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.	Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.		
Bombus pascuorum	Ackerhummel				§
Pflanzen					
Anacamptis pyramidalis	Pyramiden-Spitzorchis	2	2		§
Eryngium campestre	Feld-Mannstreu		V		§

Von den genannten Brutvögeln können die häufigen Gehölzbrüter (**fett**) den Gehölzbestand auf dem Gelände als Bruthabitat nutzen. Die Wasservögel sind im Mühlbach, am Rhein oder an Tümpeln in derselben Rasterzelle zu erwarten. Gottesanbeterinnen und Ackerhummeln sind auf dem Grundstück mit sporadischen Vorkommen nicht auszuschließen.

Das derzeit wiesenartige Erscheinungsbild der Grünflächen geht allerdings auf das Brachfallen nach Entnutzung zurück. Viele der genannten Tierarten, konnten hier keinen Lebensraum finden, solange das Gebäude in Nutzung war. Die genannten Pflanzenarten wurden bei den Begehungen nicht auf den Grünflächen des Grundstücks gefunden. Die Nachbargrundstücke zeigen eine im Vergleich geringere Eignung für Reptilien, Gottesanbeterinnen und Ackerhummeln, da die Gartengrundstücke im Umfeld deutlich kleiner und intensiver gepflegt sind. Gehölzbrüter finden in etwa 100 m Entfernung eine Sportanlage mit Hecken, Baumreihen und flächenhaften Gehölzbeständen vor.

Im Offenlegungsverfahren wurden Hinweise zu Artvorkommen eingebracht:

- Im unbelaubten Zustand wurde in einem der zur Fällung vorgesehenen Gehölze ein Elsternnest festgestellt.

Dieses war im belaubten Zustand (siehe 3) unsichtbar gewesen.

- Auf einer Fensterbank wurde Kot gefunden, der in Verdacht stehe, von Fledermäusen zu stammen.

Die Zuordnung des Kots zu Fledermäusen ist nach der vorgelegten Abbildung zumindest fragwürdig. Bei längeren Leerstand bei Gebäuden ist es aber durchaus plausibel, dass vorhandene Strukturen an Gebäuden nach einer gewissen Zeit von wildlebenden Tieren genutzt werden.

Weitere planungsrelevante Tierartengruppen sind auf dem betroffenen Grundstück aufgrund ihrer Verbreitungsgebiete und Lebensraumansprüche nicht zu erwarten.

5. Projektwirkungen

5.1 Baubedingte Projektwirkung

Baubedingt werden zunächst Bäume und Gehölze gefällt und gerodet, das Bestandsgebäude wird abgerissen.

Ein Baum ist mit seinem Umfeld zum Erhalt vorgesehen.

Dabei ist der Ablauf so geplant, dass nach dem Abriss des Gebäudebestandes zunächst das neue Haus, und abschließend das Parkdeck neu errichtet werden. Neben dem Schonbereich am zu erhaltenden Baumbestand entstehen im Bauablauf Flächen, die von Bautätigkeit bis zur Neugestaltung der Grünanlagen verschont bleiben können.

Elstern bauen regelhaft Jahresnester. Wiedernutzungen sind in etwa einem Drittel der Fälle möglich[2]. Da für einen häufigen Brutvogel wie die Elster hinreichende Mengen Ausweichhabitate zur Verfügung stehen, ist bei einer Rodung außerhalb der Brutzeit nicht von einer erheblichen Störung auszugehen.

Beim Gebäudeabriss gehen absehbar keine Habitate von Gebäudebrütern verloren. Von Dritten vorgelegte Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen muss im Baublauf nachgegangen werden. Bei Baum- und Gehölzrodungen kommt es zum Verlust von Lebensraum von häufigen Gehölzbrütern der Siedlungsgebiete.

Lebensraum von Reptilien geht auf einem Großteil der Flächen verloren, Schonbereiche können eingerichtet werden.

5.2 Anlagenbedingte Projektwirkung

Die versiegelte Fläche auf dem Grundstück reduziert sich im Neubau von etwa 1600 m^2 um etwa 500 m^2 auf etwa 1150 m^2. Zuzüglich entsteht eine Extensivbegrünung auf dem Parkdeck im Umfang von etwa 750 m^2.

Nach Neugestaltung der Anlage stehen wildlebenden Tierarten etwa 500 m^2 mehr Lebensraum in Grünanlagen zur Verfügung. Das extensiv begrünte Parkdeck stellt Sonderlebensraum für seltenere Tierarten, darunter auch Reptilien, zur Verfügung.

Somit kommt es voraussichtlich nicht zu anlagebedingtem Lebensraumverlust. Die konkrete Grünanlagenplanung war während der Erstellung dieses Gutachtens noch nicht bekannt. Sobald diese erstellt wird, muss sie im Hinblick auf Lebensraumverlust von Reptilien überprüft werden.

[2] Bauer, H. G., Bezzel, E., & Fiedler, W. (2005). *Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas* (Vol. 1). Bd.

5.3 Betriebsbedingte Projektwirkung

Über die bau- und anlagebedingten Projektwirkungen hinaus sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf wildlebende Tiere zu erwarten.

6. Bewertung und Maßnahmen

6.1 Bewertung

Im Gebiet ist mit typischen, ubiquitären Vögeln der Siedlungen wie Amsel oder Buchfink zu rechnen. Diese sind als europäische Vogelarten besonders geschützt. Sie sind vor Störungen während der Brutzeit zu bewahren. Störungen können bei möglichen Gehölzrodungen eintreten. Außerhalb der Reproduktionszeit sind die betroffenen Vogelarten von den zu erwartenden Störungen durch das Vorhaben nicht gefährdet, da sie als wenig störungsempfindlich gelten.

Für Vogelarten, die auf Offenland angewiesen sind, gibt es im Gebiet keinen Lebensraum. Auch Gebäudebrüter und gebäudebewohnende Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Typische Hinweise auf Besiedlung durch in und an Gebäuden wohnenden Arten fehlen.

Reptilien können bei der Geländeräumung außerhalb der Reptilien-Schutzzonen (s. u.) durch Baumaschinen vor allem an kühleren Tagen getötet werden, falls ihnen eine Flucht nicht möglich ist. Durch die baubegleitende Schonung kann vermieden werden, dass Reptilien abgesammelt und umgesiedelt werden müssen. Somit werden erhebliche Individuenverluste verhindert, die negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des lokalen Bestandes haben könnten. Es muss keine Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Anlagebedingt ist eine Verbesserung der Habitatsituation realistisch, da nach Umsetzung der Planung mehr Grünfläche vorhanden sein wird. Daher können die Schutzzonen aufgehoben werden, wenn die neuen Freiflächen angelegt werden, ohne dass es zu Habitatverlust kommt.

6.2 Maßnahmen

V1 – Erhaltung und Schutz der Bäume, Schutz von Gehölzbrütern

Als Bruthabitat der Gehölzbrüter ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

V2 – Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung

Zum Schutz vor Individuenverlusten müssen Rodungen und Fällungen außerhalb der Vegetationszeit, d. h. vom 01.11. bis zum 28./29.02. eines Jahres, erfolgen.

V3 – Reptilien-Schutzzonen

Das Gelände bietet die Möglichkeit, Reptilienvorkommen baubegleitend zu schonen. Dazu sollen Schutzzonen (hellrot dargestellt in Abb. 11) ausgewiesen werden, in denen aktuell der Verdacht auf Vorkommen der Tiere besteht. Diese Bereiche können nicht als Lager- oder Bau-Nebenflächen genutzt werden, da sie den Tieren während der Bauphase zur Verfügung stehen sollen. Vor Baubeginn sollen um die beiden Flächen herum Bauzäune und Reptilienschutzzäune aufgestellt werden. Die dort befindlichen Kleinstrukturen wie z. B. der mit Kieselsteinen ausgelegte Wasserlauf sollen mitsamt dem Flächenbewuchs erhalten bleiben, bis die Grünanlagen nach Fertigstellung der Bautätigkeit neugestaltet werden.

Zum Schutz vor Individuenverlusten empfehlen wir, das Reptilienhabitat im Westen, das nicht erhalten bleiben kann (rot dargestellt in Abb. 11), schonend und bei Bedingungen zurück zu bauen, unter denen die Tiere fluchtfähig sind (März bis Oktober, min. 17 °C Lufttemperatur). Für die Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung (s. u.) einzusetzen, die solche Bauzeitenfenster für den Rückbau festlegt.



Abb. 11: Verortung der Reptilienhabitate im Plangebiet

Langfristig ist eine Verbesserung der Habitatsituation möglich, da nach Umsetzung der Planung mehr Grünfläche vorhanden sein wird. Die konkrete Grünanlagenplanung war während der Erstellung dieses Gutachtens noch nicht bekannt. Sobald diese erstellt wird, muss sie im Hinblick auf Lebensraumverlust von Reptilien überprüft und ggf. optimiert werden. Wichtig ist, dass die Grünflächen extensiv gemäht werden. Dekorative Elemente wie Steinhaufen oder eine kleine Trockenmauer sind zur Habitataufwertung geeignet.

Zudem plant die Vorhabenträgerin, das Dach des Parkdecks zu begrünen. Damit es für Reptilien nutzbar ist, soll eine geeignete Aufstiegshilfe an der Ostseite zwischen Dach des Parkdecks und Grünfläche angebracht werden, beispielsweise durch eine Anböschung des Dachs.

V4 – Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung der Maßnahmen V1 bis V3 ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu dokumentieren. Diese gibt das Gebäude nach erneuter Inaugenscheinnahme insbesondere bezüglich möglicherweise vorhandener Fledermausquartiere zum Abriss frei.

Die oben genannten Arbeitszeitfenster für den Artenschutz sind von der ÖBB im konkreten Fall vorzuschlagen und deren Einhaltung zu überprüfen. Die ÖBB muss von einem qualifizierten Büro durchgeführt werden und muss Tagesberichte zu den erbrachten Leistungen vorlegen.

7. Bewertung und Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen

- Erhaltung und Schutz der Bäume
- Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung
- Reptilien-Schutzzonen
- Ökologische Baubegleitung

steht unserer Sicht keine negative Auswirkung der Baumaßnahme auf die vor Ort zu erwartenden Tierarten aus den Gruppen der Vögel und Reptilien zu befürchten. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote aus dem § 44 BNatSchG kann so vermieden werden.

plan b GbR
Erstellt: 21. Oktober 2025
Letzte Änderung: 16. März 2026

gez. Holger Hellwig, Natali Raduschewski