



Stadt Balingen

Zollernalbkreis

Kurzgutachten zum bevorstehenden Abriss mehrerer Wohngebäude

im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Rappenturm, 1. Änderung“

Fassung: 02. März 2021

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH

Wilhelm-Kraut-Str. 60 72336 Balingen

Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364

E-Mail: info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG	3
2	GEBÄUDEKONTROLLE	3
2.1	Methodik	3
2.2	Durchführung	3
2.2.1	Gebäude Schwanengasse Nr. 9	5
2.2.2	Gebäude Schwanengasse Nr. 7	8
2.2.3	Gebäude Schwanengasse Nr. 5	12
2.2.4	Gebäude Friedrichstraße Nr. 74	16
2.2.5	Gebäude Friedrichstraße Nr. 76	19
2.2.6	Außenbereich	22
3	ERGEBNIS	23
3.1	Fledermäuse	23
3.2	Vögel	23
4	FAZIT	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes in Balingen	4
Abbildung 2: Darstellung des B-Plan-Geltungsbereiches „Am Rappenturm, 1. Änderung“	4
Abbildung 3: Fotodokumentation „Schwanengasse Nr. 9“	7
Abbildung 4: Fotodokumentation „Schwanengasse Nr. 7“	11
Abbildung 5: Fotodokumentation „Schwanengasse 5“	14
Abbildung 6: Fotodokumentation „Friedrichstraße 74“	18
Abbildung 7: Fotodokumentation „Friedrichstraße 76“	21
Abbildung 8: Fotodokumentation „Außenbereich“	22

1 Vorbemerkung

Im Vorfeld der Realisierung des Bebauungsplanes „Am Rappenturm“ in Balingen müssen die bestehenden Wohngebäude mit Garagen abgerissen werden. Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde am 04.02.2021 eine Begehung aller betroffenen Gebäude durchgeführt.

2 Gebäudekontrolle

2.1 Methodik

Bei der Untersuchung wird auf alle Spuren geachtet, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen hinweisen. Dazu gehören in erster Linie die typischen Kotkrümel, die in der Regel unter den Hangplätzen gehäuft zu finden sind. Weitere Hinweise bilden Fraßspuren, insbesondere Flügelreste von Nachtfaltern, sowie Verfärbungen an den Hangplätzen, die vom Körperfett der Tiere herrühren und ggf. auch Totfunde von einzelnen Individuen.

Neben Hinweisen auf Fledermäuse selbst, wird auf das Vorhandensein geeigneter Verstecke und Einflugmöglichkeiten geachtet und die klimatischen Bedingungen abgeprüft.

Die Kontrollen finden innerhalb des Gebäudes unter der Zuhilfenahme von Taschenlampen statt, wo die herrschenden Lichtverhältnisse zur Beurteilung sonst nicht ausreichen.

Die Außenfassaden werden ebenfalls auf „Einschlupfmöglichkeiten“ sowie auf potenzielle Quartierstrukturen wie Rollladenkästen, Fensterläden oder Verschalungen - wo nötig wurde ein Fernglas benutzt - hin betrachtet.

Neben den Fledermäusen wird auf das Vorkommen von Gebäudebrütern wie Schwalben, Turmfalken, Hausperlinge und anderer Vogelarten geachtet.

2.2 Durchführung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Rappenturm, 1. Änderung“ befinden sich die Wohngebäude Schwanengasse Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 9 mit rückseitigen Garagen inklusive Mauer und die beiden Geschäfts- und Wohngebäude Friedrichstraße Nr. 74 und Nr. 76. Alle Gebäude sind schon seit mehreren Jahren unbewohnt und stehen leer.

Die Gebäudekontrollen wurden gemeinsam mit dem Architekten, Herrn Schairer, und dem Hausmeister der Volksbank Balingen, als Eigentümer der Gebäude, durchgeführt.

Bei dieser Begehung wurden insbesondere die Keller und vor allem die Dachstühle der betroffenen Gebäude begutachtet und zusätzlich ein Blick in die sonstigen Räumlichkeiten geworfen, um auch hier eine mögliche Nutzung durch verschiedene Arten ausschließen oder bewerten zu können.

Die Ergebnisse der Gebäudekontrollen sind nachstehend einzeln mit einer Fotodokumentation dargestellt.

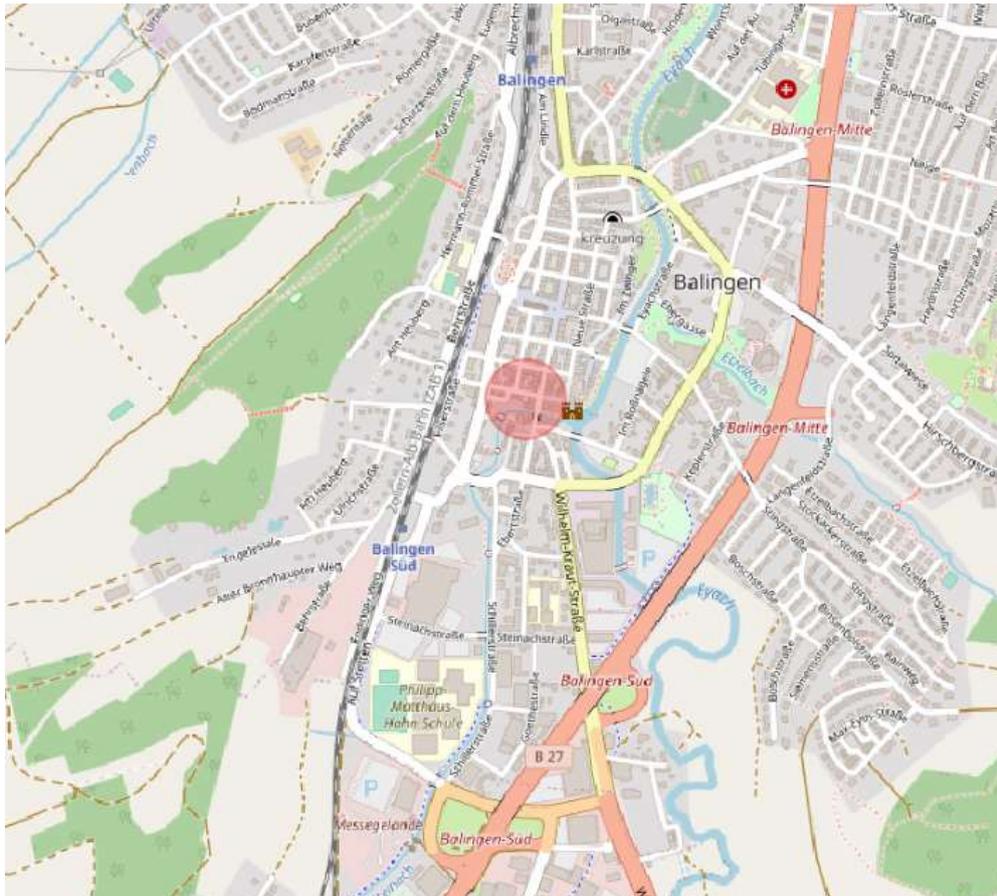


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes in Balingen



Abbildung 2: Darstellung des B-Plan-Geltungsbereiches „Am Rappenturm, 1. Änderung“

2.2.1 Gebäude Schwanengasse Nr. 9

Beschreibung

Das Wohngebäude Schwanengasse Nr. 9 ist östlich an das Nachbargebäude angebaut. Zur Straße sind die Fenster mit Rollläden ausgestattet, die in der Regel geschlossen sind. Die Rollladenkästen bieten keine Quartiereignung, da sie nur sehr enge Spalten aufweisen und nach Norden ausgerichtet sind (Fotos Nr. 1, 4). Auf den Fenstersimsen wurden keine Fledermausspuren gefunden.

Am der westlichen Giebelwand befinden sich Klappläden (Foto Nr. 2), die seit dem Leerstand geschlossen sind und daher keine potenziellen Quartiere darstellen. Das Giebelfenster bietet zwar Öffnungen (Foto Nr. 3), die für den Einflug von Fledermäusen geeignet sind, das Innere des Dachstuhls wies allerdings keine Spuren (Fotos Nr. 5, 6) auf, die auf eine permanente oder auch nur temporäre Nutzung durch Fledermäuse hinwiesen. An manchen Stellen ist das Dämmmaterial herausgerissen, die Giebelwände sind teilweise unverputzt, Mauerlöcher oder Risse als potenziell nutzbare Strukturen sind nicht vorhanden. Am Boden befinden sich verschiedene Materialien (Fotos Nr. 7, 8).

In allen begehbaren Dachbereichen wurden kein Fledermauskot (weder alter noch frischer) oder sonstige Hinweise auf eine Anwesenheit von Fledermäusen gefunden.

Fotodokumentation



Foto Nr. 1: Außenfassade Schwanengasse mit Rollladenkästen



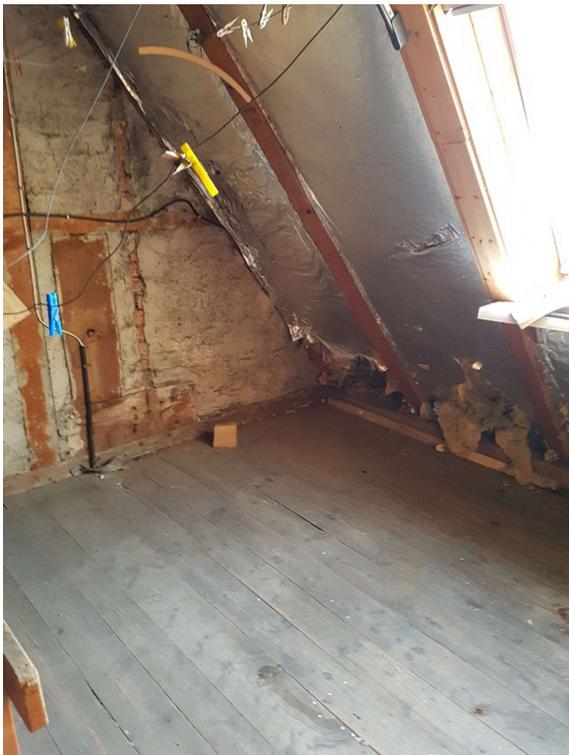
Foto Nr. 2: Außenfassade (Westgiebel) mit Klappläden



Foto Nr. 3: Geschlossener Fensterladen mit Einschupfmöglichkeit für Fledermäuse



Foto Nr. 4: Rollladenkästen, in der Regel geschlossen



Fotos Nr. 5, 6: Dachstuhl als Wäscheplatz genutzt, teilweise mit Dämmmaterial ausgekleidet



Fotos Nr. 7, 8: Dämmmaterial teilweise herausgerissen, ungeordnete Materialablagerungen

Abbildung 3: Fotodokumentation „Schwanengasse Nr. 9“

Befund

Das Wohngebäude Schwanengasse Nr. 9 wird derzeit nicht von Fledermäusen genutzt, es befinden sich keine aktuellen oder ehemalige, in jüngster Zeit genutzten Fledermausquartiere im Gebäude oder an dessen Fassade.

Traditionelle Brutplätze von Gebäudebrütern wie Dohlen, Turmfalken oder Schwalben sind am Gebäude ebenfalls nicht vorhanden.

2.2.2 Gebäude Schwanengasse Nr. 7

Beschreibung

Das Wohngebäude Schwanengasse Nr. 7 ist westlich an das Nachbargebäude angebaut. Zum nächsten Haus, Schwanengasse Nr. 5, weisen die Außenmauern einen Abstand von ca. 1 m auf (Foto Nr. 11). An den Fenstern der Straßenseite befinden sich die gleichen Rollladenkästen wie an Gebäude Nr. 9, ebenfalls ohne Quartiereignung und Spuren von Fledermäusen an den Rollladenkästen oder auf den Fenstersimsen (Foto Nr. 9).

Die Rückseite des Gebäudes weist erkerhafte Strukturen auf, an denen sich allerdings keine nennenswerten Spalten oder Einschlußstellen an der Hausfassade befinden (Foto Nr. 10).

Der Keller ist feucht und schmierig, stellenweise steht das Wasser auf dem Boden. Die Wände sind grob verputzt, teilweise ist das Mauerwerk direkt sichtbar. Am Treppenabgang sind kleine, offene Spalten zwischen den Mauersteinen ausgebildet. Weitere Löcher und gute Versteckstrukturen sind nicht vorhanden. Darüber hinaus gibt es keinerlei Einflugmöglichkeit, sodass der Keller nicht zur Überwinterung genutzt werden kann (Fotos Nr. 12, 13, 14).

Der Dachstuhl ist zweistöckig und wurde teilweise als Abstellraum genutzt, die obere Ebene schien bis auf wenige Lagermaterialien ungenutzt. Die Dachziegel liegen offen auf, es gibt zahlreiche potenzielle Einschlußmöglichkeiten (Fotos Nr. 15 – 20).

Traditionelle Hangplätze oder Fledermauskot und weitere Hinweise, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten, konnten nicht festgestellt werden.

Fotodokumentation



Foto Nr. 9: Straßenseite



Foto Nr. 10: Ansicht von der Rückseite



Foto Nr. 11: Getrennte Mauern zwischen Haus Nr. 7 und Haus Nr. 9



Foto Nr. 12: Abgang zum Keller, Kellerboden sehr nass und schlammig, Mauer mit kleinen Spalten



Fotos Nr. 13, 14: Grob verputzt Kellermauern ohne Versteckmöglichkeiten, kein Einflug möglich



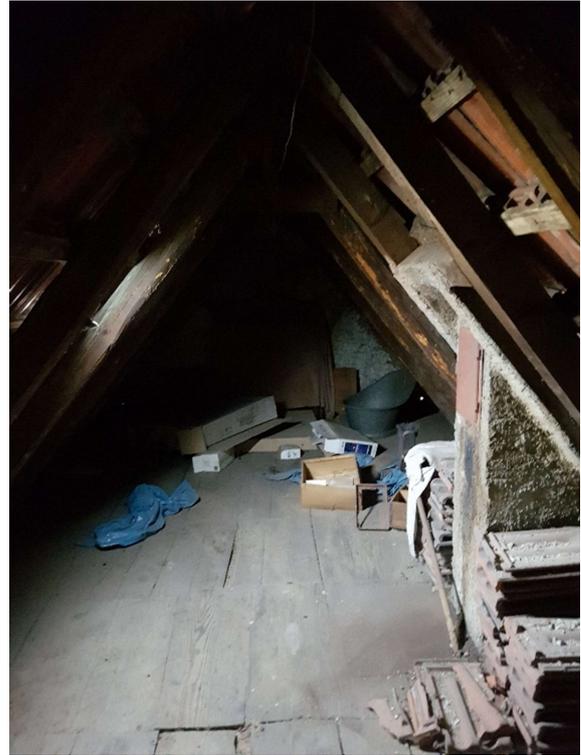
Fotos Nr. 15, 16: untere Dachstuhl Ebene mit potenzieller Einflugmöglichkeit



Foto Nr. 17: Zugang zur oberen Dachstuhl Ebene, Mauerwerk nur grob verputzt



s Nr. 18: potenzielle Einschluflmöglichkeiten, Dach schließt nicht dicht ab



Fotos Nr. 19, 20: obere Dachstuhlebene ohne Fenster, offen aufliegende Ziegel, grob verputzt Wände

Abbildung 4: Fotodokumentation „Schwanengasse Nr. 7“

Befunde

Das Wohngebäude Schwanengasse Nr. 7 wird derzeit nicht von Fledermäusen genutzt, es befinden sich keine aktuellen oder ehemalige, in jüngster Zeit genutzten Fledermausquartiere im Gebäude oder an dessen Fassade.

Traditionelle Brutplätze von Gebäudebrütern wie Dohlen, Turmfalken oder Schwalben sind am Gebäude ebenfalls nicht vorhanden.

2.2.3 Gebäude Schwanengasse Nr. 5

Beschreibung

Das freistehende Wohngebäude Schwanengasse Nr. 5 steht in geringem Abstand zu Haus Nr. 7. An den Fenstern der Straßenfront befinden sich keine Rollläden oder Klappläden an den Fenstern, die Fledermäusen Quartier bieten könnten (Foto Nr. 21).

In der östlichen Giebelwand befinden sich zwei Fensterausparungen, die mit Brettern verschlossen sind, von innen sind zusätzliche Vergitterungen angebracht (Fotos Nr. 22, 28). Am hervorstehenden Teil der Westfassade sowie an manchen Fenstern auf der Rückseite befinden sich wiederum Rollladenkästen der gleichen Bauart wie an den Fenstern der oben dargestellten Gebäude. Auch hier erscheint eine Quartiereignung nicht gegeben, da keinerlei Spuren der Nutzung festgestellt werden konnten.

Die an der Rückseite des Gebäudes befindliche Überdachung mit Balkenstrukturen kann Fledermäusen temporär zur Übertagung dienen, als dauerhafte Quartiere sind sie nicht geeignet (Foto Nr. 23). Hinweise auf Nutzung waren nicht festgestellt worden.

Der Keller ist als Gewölbekeller ausgeführt in dessen Decke und Wände Mauerfugen vorhanden sind, die auch als Versteck- und Überwinterungsstrukturen dienen könnten. Allerdings ist kein Einflug möglich, sodass eine Nutzung ausgeschlossen werden kann (Fotos Nr. 24 – 26).

Die zwei Ebenen des Dachstuhl scheinen für Fledermäuse potenzielle Quartiermöglichkeiten zu bieten, da insbesondere auf der oberen Ebene Spaltenöffnungen im Übergang der Mauer zur Dacheindeckung vorhanden sind und Versteckstrukturen an der Balkenkonstruktion vorhanden wären. Die klimatischen Verhältnisse im Dachstuhl wären ebenfalls für eine Quartiernutzung geeignet (Fotos Nr. 27 – 30).

Eine genaue Inaugenscheinnahme erbrachte auch in diesem Gebäude keinerlei Hinweise auf Fledermäuse in Form traditioneller Hangplätze, Fledermauskot oder weiterer Spuren auf ein Vorkommen von Fledermäusen.

Fotodokumentation



Foto Nr. 21: Straßenansicht von Gebäude Schwanengasse 5



Foto Nr. 22: Ostgiebel mit Fensterabdeckungen



Foto Nr. 23: Gebäuderückseite mit Überdachung durch vorgebauten „geschlossenen“ Balkonbereich

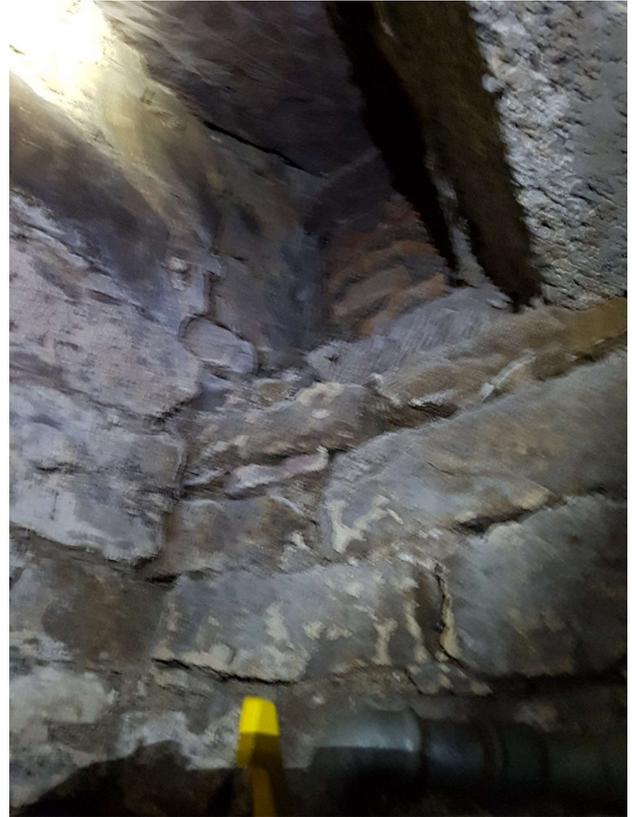


Foto Nr. 24: Zugemauerter Kellerschacht, grobe Mauersteine



Foto Nr. 25: Vergitterter Kellerschacht von außen



Foto Nr. 26: Gewölbestructuren mit größeren Mauerfugen



Foto Nr. 27: untere Dachstuhl Ebene mit heruntergerissener Dachdämmung, sichtbare Fachwerkwand



Foto Nr. 28: obere Dachstuhl Ebene, kleines Giebelfenster mit Bretter verschlossen und zusätzlich von innen vergittert, einzelne Glasziegel sorgen für zusätzliche Helligkeit



Fotos Nr. 29, 30: Offen aufliegende Ziegel, Giebelwand mit Grobem Mauerwerk, Spalten am Giebel als potenzielle Einschluflmöglichkeit



Abbildung 5: Fotodokumentation „Schwanengasse 5“

Befund

Das Wohngebäude Schwanengasse Nr. 5 wird derzeit nicht von Fledermäusen genutzt, es befinden sich keine aktuellen oder ehemalige, in jüngster Zeit genutzten Fledermausquartiere im Gebäude oder an dessen Fassade.

Traditionelle Brutplätze von Gebäudebrütern wie Dohlen, Turmfalken oder Schwalben sind am Gebäude ebenfalls nicht vorhanden.

2.2.4 Gebäude Friedrichstraße Nr. 74

Beschreibung

Das Geschäfts- und Wohngebäude Friedrichstraße Nr. 74 mit der ehemaligen Pizzeria „Pergola“ befindet sich an der Ecke zur Schwanengasse. Die Fenster an der Außenfassade weisen keine Rollläden oder Klappläden auf (Foto Nr. 31); an der westlichen Giebelwand befinden sich fast keine Fenster. An der Fassade und am Dachtrauf sind keine als Einflugmöglichkeit oder Verstecke geeignete Risse oder Spalten festzustellen. Lediglich im oberen Giebelbereich der Westwand fällt eine Schädigung der Wand auf, die - mit Fernglas betrachtet – ebenfalls keine Quartierstruktur bietet (Foto Nr. 32).

Der Gewölbekeller weist grob verputzte Decken und Wände auf, eine Einflugmöglichkeit ist nicht gegeben (Fotos Nr. 33, 34). Der Keller wurde lange Jahre als Vorratskeller für das Restaurant genutzt und daher häufig begangen. Eine Nutzung als Winterquartier kann sicher ausgeschlossen werden.

Die untere Ebene des Dachstuhl wurde zur Lagerung vieler Altmaterialien genutzt und erschien in manchen Bereichen ziemlich „vermüllt“ (Fotos Nr. 35, 36). Die obere Ebene war freier zugänglich, wurde teilweise aber auch als Abstellraum genutzt.

Die klimatischen Verhältnisse im Dachstuhl sowie Versteckstrukturen wären zwar vorhanden und ein Einschluß kleiner Fledermausarten ebenfalls gegeben. Allerdings wurden auch hier keinerlei Hinweise auf Fledermäuse in Form traditioneller Hangplätze, Fledermauskot oder weiterer Spuren auf ein Vorkommen von Fledermäusen gefunden.

Darüber hinaus waren die Dachbereiche von innen überall mit zahlreichen Spinnweben überzogen, die ebenfalls auf keine Nutzung hinweisen. Die zahlreichen aufgefundenen alten und frischen Kotspuren von Steinmardern schließen eine Quartiersituation für Fledermäuse zusätzlich ziemlich sicher aus.

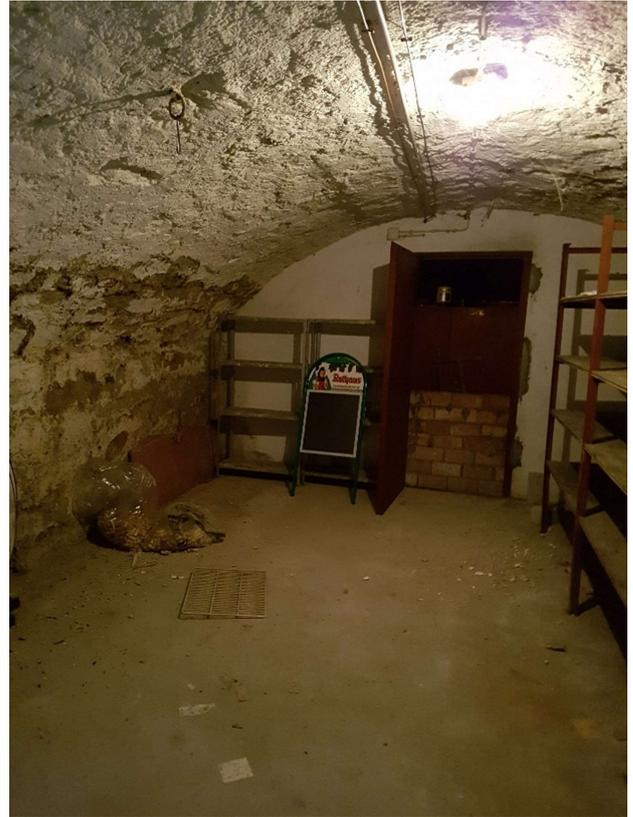
Fotodokumentation



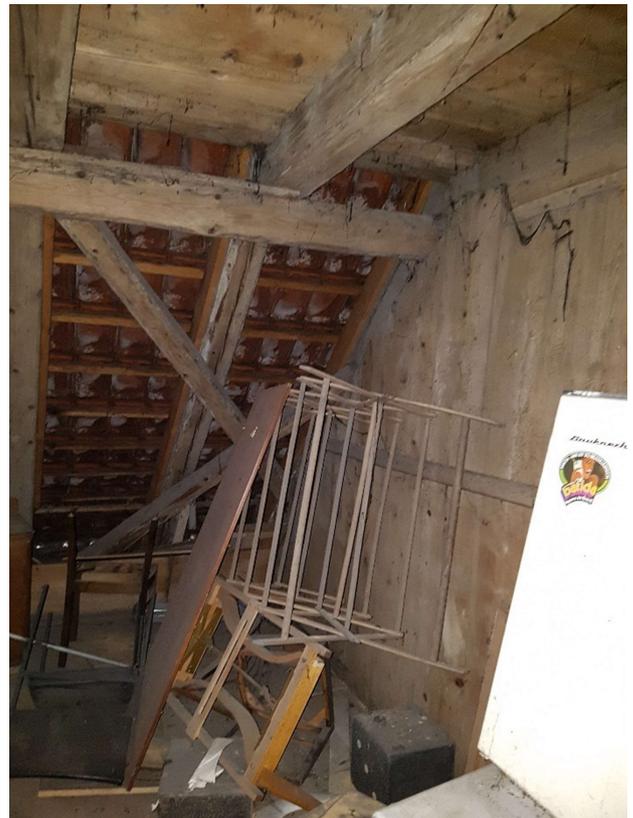
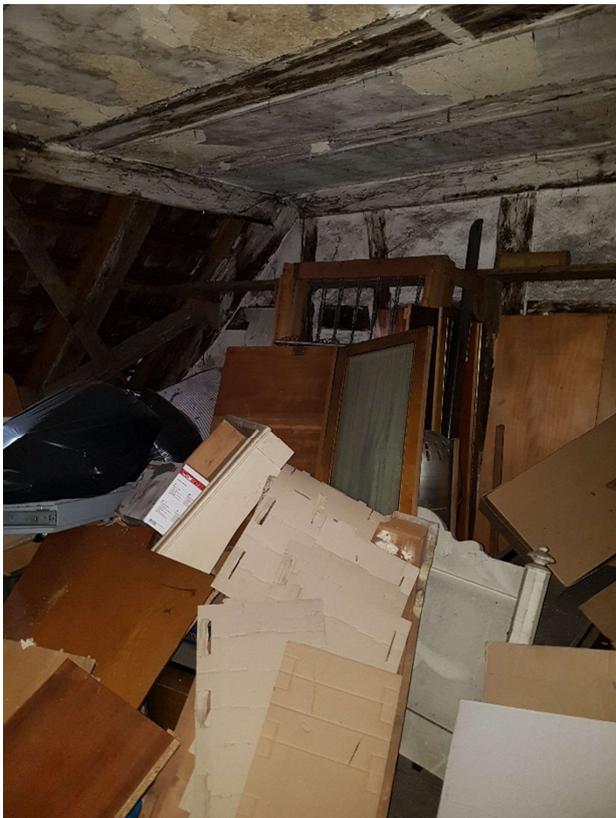
Foto Nr. 31: Straßenfront von Haus Friedrichstraße



Foto Nr. 32: Westgiebel an der Schwanengasse



Fotos Nr. 33, 34: Grob verputzt Gewölbekeller



Fotos Nr. 35, 36: Untere Dachstuhlebene, vollgestellt mit Altmöbeln und sonstigen Materialien



Foto Nr. 37:

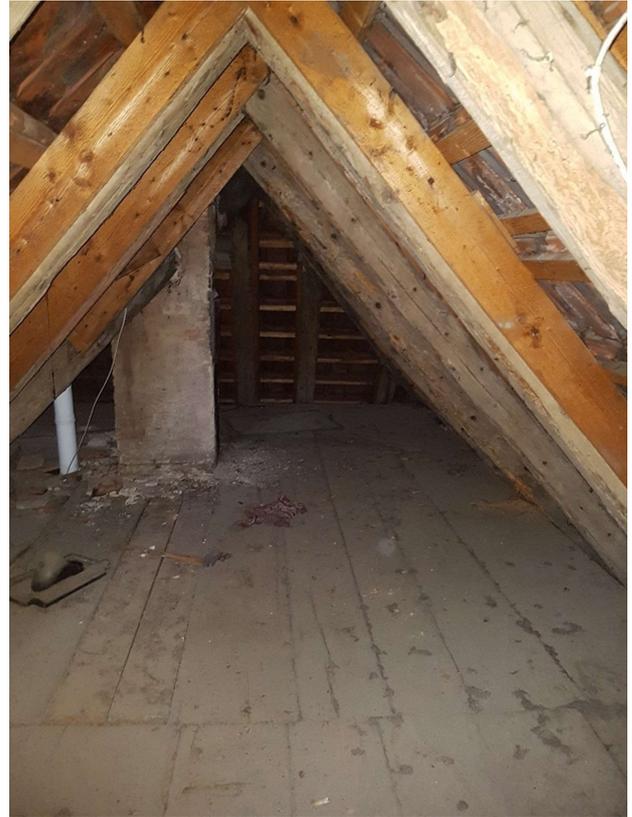


Foto Nr. 38:

Abbildung 6: Fotodokumentation „Friedrichstraße 74“**Befund**

Der Ergebnisbefund wiederholt sich auch in diesem Fall: das Haus Friedrichstraße Nr. 74 wird derzeit nicht von Fledermäusen genutzt, es befinden sich keine aktuellen oder ehemalige, in jüngster Zeit genutzten Fledermausquartiere im Gebäude oder an dessen Fassade.

Traditionelle Brutplätze von Gebäudebrütern wie Dohlen, Turmfalken oder Schwalben sind am Gebäude ebenfalls nicht vorhanden.

2.2.5 Gebäude Friedrichstraße Nr. 76

Beschreibung

Im Geschäfts- und Wohngebäude Friedrichstraße Nr. 76 befinden sich im Erdgeschoß Geschäftsräume, die oberen Stockwerke wurden als Wohnraum genutzt. Rollläden wurden an den Südfenstern und im rückwärtigen Gebäudebereich installiert; an den Fenstern der Ostseite befinden sich keine Rollläden oder Klappläden, die als potenzielle Quartiere für Fledermäuse angesehen werden können (Fotos Nr. 39, 40).

Die Keller des untersuchten Gebäudes weisen keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse auf; eine Einflugmöglichkeit ist ebenfalls nicht gegeben (Fotos Nr. 41, 42).

Der Dachstuhl ist auf beiden Ebenen bis auf kleine Bereiche ausgebaut und für Fledermäuse nicht geeignet. (Fotos Nr. 43 – 46).

Fotodokumentation



Foto Nr. 39: Südliche und östliche Fassade



Foto Nr. 40: Rückansicht



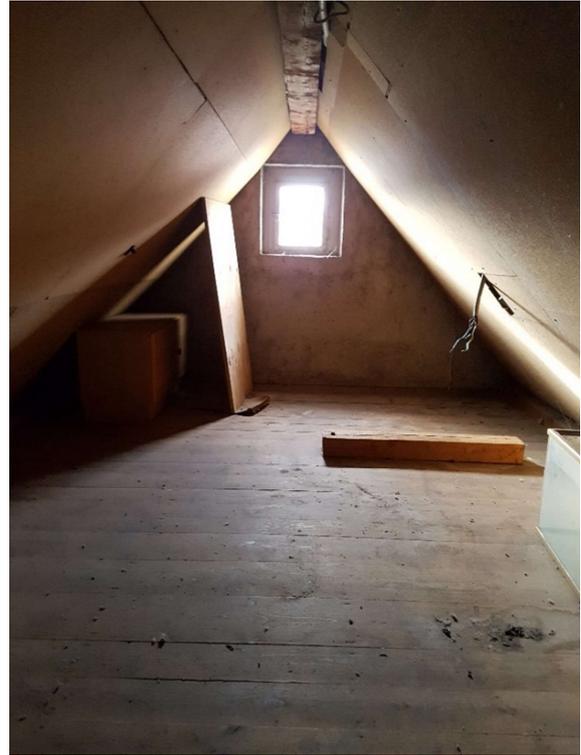
Fotos Nr. 41, 42: Kellerräume ohne Versteckstrukturen und ohne Einflugmöglichkeiten



Foto Nr. 43: ausgebaute untere Dachstuhl Ebene



Foto Nr. 44: Aufgang zur oberen Ebene



Fotos Nr. 45, 46 ausgebauter oberer Dachstuhlbereich

Abbildung 7: Fotodokumentation „Friedrichstraße 76“

Befund

Das Geschäfts- und Wohngebäude Friedrichstraße Nr. 76 wird derzeit nicht von Fledermäusen genutzt, es befinden sich keine aktuellen oder ehemalige, in jüngster Zeit genutzten Fledermausquartiere im Gebäude oder an dessen Fassade.

Traditionelle Brutplätze von Gebäudebrütern wie Dohlen, Turmfalken oder Schwalben sind am Gebäude ebenfalls nicht vorhanden.

2.2.6 Außenbereich

Beschreibung

Im Außenbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Fortsetzung der ehemaligen Stadtmauer, die zugleich die Rückwand des Garagengebäudes bildet. Diese wird bis auf den denkmalgeschützten Bereich der Mauer zusammen mit der Garage ebenfalls abgerissen. Das Garageninnere weist keine Möglichkeiten für Fledermausquartiere auf.

Die Mauer durchziehen mehrere, meist nur oberflächliche Spalten, die als Versteckstrukturen für Fledermäuse dienen könnten. Allerdings sind diese nicht tief und im Sommerhalbjahr überwiegend beschattet und als Fledermausquartier für eine Wochenstube und für Einzeltiere aus diesen Gründen ungeeignet.

Durch die geringe Tiefe der Spalten und Risse ist auch eine Nutzung zur Überwinterung nicht anzunehmen und können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Efeubewuchs kann verschiedenen Vögeln zur Anlage von Nestern dienen und wurde daher vor der Beginn der Brutzeit der Vögel im Februar 2021 entfernt

Fotodokumentation



Foto Nr. 47: Vorderer Mauerbereich



Foto Nr. 48: Hinterer Mauerbereich mit Efeu (mittlerweile entfernt)



Foto Nr. 49: Garagengebäude und Innenhof



Foto Nr. 50: Garageninnenansicht

Abbildung 8: Fotodokumentation „Außenbereich“

3 Ergebnis

3.1 Fledermäuse

An den Fassaden der Gebäude befinden sich bis auf Rollladenkästen keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse. Die Rollladenkästen sind allerdings aufgrund ihrer äußerst geringen Spaltenbreite selbst für Zwergfledermäuse kaum zugänglich, sodass eine Nutzung als Fledermausquartier ziemlich sicher auszuschließen. Die nördlich angebrachten Rollladenkästen scheiden durch ihre klimatisch ungünstigen Verhältnisse zusätzlich aus.

Die Dachräume werden überwiegend als Lagerfläche alter Möbel, Möbelteile oder sonstigen nicht mehr gebrauchte Dingen bis hin zu Abfall gelagert. Manche Dachbereiche wurden als Wäscheplatz genutzt und wurden daher auch häufig betreten.

Einige Spalten und Öffnungen an den Dachziegeln oder am Dachtrauf der Gebäude könnten Fledermäusen Einschlupf bieten, sodass ein Aufsuchen der Dachbereiche grundsätzlich möglich ist. An manchen Pfosten, Dachbalken und deren Verbindungen konnten – in geringem Umfang – potenzielle Versteckstrukturen ausgemacht werden. Die meist ungedämmten Dächer mit den offen aufliegenden Ziegeln sind aus klimatischer Sicht ebenfalls grundsätzlich als Fledermausquartiere geeignet.

Allerdings wurden überhaupt keine Hinweise auf Nutzung der Dachstühle durch Fledermäuse gefunden. In keinem der begangenen Dachbereiche konnte frischer oder alter Fledermauskot oder Fraßreste festgestellt werden. Da in den meisten Dachbereichen sehr viel Material abgelagert war, war es auch ersichtlich, dass solche Spuren nicht durch Aufräumarbeiten beseitigt wurden.

Der Hauptgrund für die Abwesenheit von Fledermäusen trotz teilweiser Eignung der Dachböden als potenzielles Quartier mag in der Anwesenheit von Steinmardern liegen, die in den Gebäuden an der Friedrichstraße ihr Revierzentrum und Quartier haben dürften und von dort aus auch die Dachstühle der umgebenden Häuser aufsuchen. Kotspuren der Tiere fanden sich fast überall.

3.2 Vögel

An keinem der Gebäude fanden sich Nistplatzstrukturen wie Schwalbennester oder Brutplätze von Turmfalken, die traditionell über Jahre genutzt werden und deren Entfernung ebenfalls unter das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten fällt.

4 Fazit

Bei der Gebäudeuntersuchung der zum Abriss anstehenden Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Rappenturm“ in Balingen konnte keine Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse festgestellt werden. Darüber hinaus befinden sich auch keine Schwalbennester oder traditionelle Brutplätze anderer Gebäudebrüter an den Wohnhäusern.

Einem Abriss der Gebäude steht daher nichts entgegen.

Balingen, den 02. März 2021

I.A. Hans-Martin Weisschap