



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4.19  
„Vlämenweg 31 und 33“ in Bad Hersfeld  
Faunistische Habitatpotentialanalyse eines Abriss-  
vorhabens**

Erstellt im Auftrag der CMM Immobilien GbR

Kassel, November 2024

---

**Auftraggeber:** CMM Immobilien GbR  
Lingplatz 17  
36251 Bad Hersfeld

**Auftragnehmer:** BÖF - Büro für angewandte Ökologie und Faunistik -  
naturkultur GmbH  
Hafenstraße 28  
34125 Kassel  
[www.boef-nk.de](http://www.boef-nk.de)

**Bearbeitung:** Dr. Kai Schubert

---

## Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG.....	2
2	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSRAUMES.....	3
3	POTENTIALANALYSE.....	7
4	ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG .....	11

## Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1-1: Betroffene Flurstücksnummern im Geltungsbereich des B-Plans 4.19 „Vlämenweg 31 und 33“, Bad Hersfeld.....	2
Abbildung 1-1: Übersichtskarte des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4.19 „Vlämenweg 31 und 33“.....	3
Abbildung 2-1: Blick von Norden im Garten der Hausnummer 33 stehend auf die Rückseite des Doppelhauses.....	4
Abbildung 2-2: Blick in den Garten der Hausnummer 31.....	4
Abbildung 2-3: Blick von Süden in den Garten der Hausnummer 33 .....	5
Abbildung 2-4: Front des Hauses Nummer 33. Defektes Opferbrett ermöglicht Zugang zu Hohlräumen (roter Pfeil). .....	5
Abbildung 2-5: Spitzboden der Nummer 33 mit von innen aufgesetzter Sparrendämmung .....	6
Abbildung 2-6: Ungedämmter Dachboden der Hausnummer 31. Es sind zwei alte Hornissennester im Bereich des Dachfensters zu sehen.....	7
Abbildung 3-1: Fehlende Ziegel im Dach. Eine Zugangsmöglichkeit für Tiere ist gegeben.....	9
Abbildung 3-2: Mögliche Tagesquartiere für Einzeltiere im Sommer. Wochenstuben sind auch möglich. Hinweise fehlen aber. ....	9
Abbildung 3-3: Insektenreste; Flügel, Chitinpanzer von Käfern. Diese können einer Fledermaus zu geordnet werden.....	10
Abbildung 3-4: Defekte und angehobene Ziegel, die einen Zugang zum Dach ermöglichen .....	11

## 1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die CMM Immobilien GbR beabsichtigt im Westen der Kernstadt Bad Hersfeld im VlÄmenweg ein Wohnhaus zu errichten. Hierfür soll die derzeitige Bebauung abgerissen und die Gärten für das Baufeld vorbereitet werden. In dem Zuge muss geprüft werden, ob im Bereich der Gärten einerseits oder für den Abriss des Wohnhauses andererseits Belange des Artenschutzes berührt werden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

Nach dem § 39 BNatSchG steht allen wildlebenden Tieren und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ein allgemeiner Schutz zu. Darüber hinaus regelt der § 44 des BNatSchG die Vorschriften für besonders geschützte Arten. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach diesem Paragraphen soll vermieden werden. Der vorliegende Bericht gibt Informationen zum Habitatpotential im Planungsbereich. Dies beinhaltet sowohl Die Grundstücksfreiflächen als auch das abzureißende Gebäude. Die Einschätzung des Potentials wurde vor Ort vorgenommen und anhand von Fotos festgehalten, die im Bericht enthalten sind. Abbildung 1-1 zeigt eine Übersichtskarte des Geltungsbereichs.

**Tabelle 1-1: Betroffene Flurstücksnummern im Geltungsbereich des B-Plans 4.19 „VlÄmenweg 31 und 33“, Bad Hersfeld.**

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummern	
Bad Hersfeld	35	132	4
Bad Hersfeld	35	133	1
Bad Hersfeld	35	134	1



Abbildung 1-1: Übersichtskarte des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4.19 „Vlängenweg 31 und 33“.

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSRAUMES

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurstücksnummern 132/4, 133/1 und 134/1 der Flur 35. Auf den Flurstücken wurde ein großes Doppelhaus mit Garagen errichtet. Aufgrund der Bauweise lässt sich ableiten, dass das Haus mind. 80 Jahre alt sein dürfte. Beide Haushälften enthalten drei Wohnungen, wobei jeweils eine Wohnung im Bereich des ausgebauten Dachbodens liegt. Es liegen pro Haushälfte nur zwei kleine begehbare Spitzböden unter dem Dach. In der Hausnummer 31 sind diese Dachböden, sowie das gesamte Dach der Haushälfte nicht gedämmt. Wohingegen der Dachboden der Hausnummer 33 mit einer Dämmungslage von innen versehen wurde. Ob dies auch auf die unzugänglichen Dachsschrägen in den Wohnbereichen zutrifft, ist nicht ersichtlich. An die Haushälfte der Nummer 31 wurde nachträglich ein Anbau angesetzt. Er ist in der gleichen Weise errichtet worden wie das Haupthaus. Das Dach wurde in Walmdachform erbaut und mit Biberschwanzziegel doppelt eingedeckt. Die Gärten sind aufgrund der Hanglage terrassiert angelegt worden. Es handelt sich vorwiegend um Ziergärten mit großer Rasenfläche. Gehölze und Sträucher sind in Rabatten gepflanzt. Die Auswahl an Pflanzen beschränkt sich vorwiegend auf Ziersträucher wie die Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Forsythie (*Forsthyia x intermedia*) oder aber Gehölze wie die Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) und Bodendecker wie den Gewöhnlichen Efeu (*Hedera helix*). Alte große Gehölze sind in den beiden Gärten nicht vorhanden. Die Abbildungen 2-1 bis 2-11 geben einen Eindruck von den Gegebenheiten im Planungsraum.



**Abbildung 2-1: Blick von Norden im Garten der Hausnummer 33 stehend auf die Rückseite des Doppelhauses.**



**Abbildung 2-2: Blick in den Garten der Hausnummer 31.**



**Abbildung 2-3: Blick von Süden in den Garten der Hausnummer 33**



**Abbildung 2-4: Front des Hauses Nummer 33. Defektes Opferbrett ermöglicht Zugang zu Hohlräumen (roter Pfeil).**



**Abbildung 2-5: Spitzboden der Nummer 33 mit von innen aufgesetzter Sparrendämmung**



**Abbildung 2-6: Ungedämmter Dachboden der Hausnummer 31. Es sind zwei alte Hornissennester im Bereich des Dachfensters zu sehen.**

### **3 POTENTIALANALYSE**

Die Begehung wurde am 01.11.2024 durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten der Wohnbebauung der Stadt Bad Hersfeld. Der nächste Grünzug mit Bäumen liegt in etwa 150 m Entfernung nördlich der Häuser Vlāmenweg 31 und 33. Die Betrachtung des faunistischen Habitatpotentials beziehen sich ausschließlich auf die Gebäude und Gärten der beiden Flurstücke.

Im Geltungsbereich ist Quartierpotential für nach dem BNatSchG § 44 relevante Tiergruppen/-arten vorhanden. Es folgen Einschätzungen bezgl. potentiell vorkommender Tiergruppen.

**Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)**

Im Planungsraum sind keine Lebensraumstrukturen für ein Vorkommen der Art vorhanden. Solche wären Nahrungssträucher wie Brombeere, Holunder, Weiß- und Schwarzdorn. Zudem benötigen die Tiere dichte Vegetation und Sträucher für den Bau ihrer Nester. Ein Vorkommen der Art kann im Planungsraum ausgeschlossen werden.

**Zauneidechse (*Lacerta agilis*)**

Zauneidechsen benötigen Lebensraumstrukturen, die ihnen sowohl zur Zeit der Reproduktion als auch während der Ruhephasen im Winter die notwendigen Ressourcen bieten. Dies beinhaltet sandige Bereiche und lockere Böden für die Eiablage sowie Saumstrukturen als Versteckmöglichkeiten gegen Fraßfeinde und Sonnenplätze für die Thermoregulation. Mit den Steinmauern, die die Terrassen abgrenzen, sind solche Strukturen zwar vorhanden, es fehlt aber in den gepflegten Gärten an den anderen notwendigen Lebensraumstrukturen für die Art, sodass der Planungsraum nur schlechte Voraussetzungen als Lebensraum aufweist (vgl. Abb. 2-1 bis 2-3). Hinzu kommt die isolierte Lage. Vor allem Straßen und Gebäude zerschneiden mögliche Lebensräume und Verbindungen für die eher eingeschränkt mobile Art. Darüber hinaus sind laut der Artdatenbank des HLNUG (natureg viewer, Zugriff am 06.11.2024) aus den letzten vier Jahren keine Zauneidechsenvorkommen aus dem Bereich bekannt. Ein Vorkommen der Art im Planungsraum kann ausgeschlossen werden.

**Fledermausarten**

Im Planungsraum sind potenzielle Quartiere vorhanden. Im Dachbereich ergeben Öffnungen in Form kaputter oder angehobener Ziegel, fehlenden Mörtels oder Rissen und Löchern in der Fassade oder Opferbrettern insbesondere den Gebäude-bewohnenden Fledermausarten wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) die Möglichkeit das Haus zu besiedeln. Diese nachtaktive Tiergruppe benötigt Höhlen oder Nischen für den Zeitraum des Tages als Ruhestätte. Am abzureissenden Gebäude finden sich mehrere Stellen die sich für Fledermäuse als Quartier anbieten (Abb. 3-1 und 3-2). In den zugänglichen Bereichen wurden nur wenige Hinweise für eine Nutzung gefunden (Abb. 3-3). Es ist von Einzelquartieren auszugehen. Wochenstuben werden hier nicht vermutet. Hierfür müssten mehr Kotspuren und Nahrungsreste auf den Dachböden zu finden gewesen sein. Der Dachboden ist nicht frostfrei und eignet sich nicht als Winterquartier. Vorsorglich sollten zwei Fledermauskästen als Ausgleich für das verlorene Quartierpotential in der Planung berücksichtigt werden.



**Abbildung 3-1: Fehlende Ziegel im Dach. Eine Zugangsmöglichkeit für Tiere ist gegeben.**



**Abbildung 3-2: Mögliche Tagesquartiere für Einzeltiere im Sommer. Wochenstuben sind auch möglich. Hinweise fehlen aber.**



**Abbildung 3-3: Insektenreste; Flügel, Chitinpanzer von Käfern. Diese können einer Fledermaus zu geordnet werden.**

## Avifauna

Der Planungsraum bietet nur im Bereich des Doppelhauses Quartierpotential für Höhlen- und Nischenbrüter. Im Garten sind in den Sträuchern Nistplätze möglich. Es gibt aber keine nennenswerten Gehölze, die für Freibrüter geeignet wären. Während der Begehung wurden Kohl- und Blaumeisen auf dem Gelände beobachtet. Die Arten suchen sich gerne Höhlen und Nischen im Bereich der Dächer oder Fenster als Brutplätze aus. Hinweise auf Fassadenbrüter wie Mehlschwalben oder Mauersegler wurden nicht gefunden. Haussperlinge wurden im direkten Umfeld nicht beobachtet. Das Haus bietet jedoch ein hohes Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für diese Vogelart (Abb. 3-4). Auf dem Dachboden des Hauses Nummer 33 wurden Zugänge dokumentiert. Ebenso stellt das Loch in dem Opferbrett an der Frontseite des Hauses Nummer 31 eine Zugangsmöglichkeit zu einem geschützten Ruheplatz dar (Abb. 2-4).



Abbildung 3-4: Defekte und angehobene Ziegel, die einen Zugang zum Dach ermöglichen

## 4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum **Konflikte** mit dem Artenschutz entstehen können.

Die in Gebäuden lebenden Vögel nutzen den Untersuchungsraum zur Nahrungssuche und können in den Bereichen des Daches Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden.

Ein Vorkommen der **Zauneidechse** sowie der **Haselmaus ist aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen.**

Für Fledermausarten **gibt** es im Planungsraum **Quartierpotential**. Dieses liegt in den Bereichen der Dächer des alten Doppelhauses. Aufgrund defekter Ziegel oder Holzbretter werden Zugänge in den Dachbereich ermöglicht.

Die nachfolgende artenschutzrechtliche Einschätzung und die Beschreibung möglicher Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise zu verstehen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Um die Tötung von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sollte der Abriss des Gebäudes und Eingriffe in die Gärten im Zeitraum zw. 01.11. – 28./29.02. durchgeführt werden. Sollten diese Arbeiten während der Wintermonate nicht durchführbar sein, ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Hohlräume der Dächer bis zum 29.02. unzugänglich gemacht und alle Sträucher entfernt werden. Die Vergrämung im Dachbereich lässt sich durch das Abhängen mit engmaschigen Netzen des kompletten Daches, sowie der Dachkante umsetzen. Alternativ können vorhandene Spalten auch mit Bauschaum ausgespritzt oder mit Brettern versiegelt werden. Die Wirksamkeit sollte von einem Fachbüro überprüft werden. Sollten die Vermeidungsmaßnahmen nicht rechtzeitig erfolgen, so ist nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde ein Verschluss bis spätestens zum 15.03 fachlich vertretbar. Bei einem Verschluss nach dem 15.03. müssen zuvor jedoch Ausflugsbeobachtungen stattfinden, um eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse ausschließen zu können. Die Ausflugsbeobachtungen sollten wenige Abende vor den Vermeidungsmaßnahmen (Verschluss) durchgeführt werden. Für den Fall, dass pot. geeignete Lebensstätten nicht verschlossen werden, sind kurz vor dem Zeitpunkt der Gerüstaufstellung bzw. dem Baubeginn, Ausflugsbeobachtungen für Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Sollte hierbei eine genutzte Lebensstätte festgestellt werden, sind die Arbeiten zu stoppen bis durch ein Fachbüro nachgewiesen wurde, dass die Brut- bzw. Aufzuchtzeit abgeschlossen ist und kein Konflikt mehr besteht.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Um eine erhebliche Störung von Fledermäusen sowie Vögeln und ihrer Fortpflanzungsstätten (Nester) zu vermeiden, sollte der Abriss, zw. 01.10. – 28./29.02. durchgeführt werden. Sollten die Arbeiten nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden können, ist sicherzustellen, dass Dach, sowie Dachkante bis zum 29.02. nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde spätestens bis zum 15.03. unzugänglich gemacht werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Die Zerstörung von **potentiellen sowie zuvor genutzten** Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist zu kompensieren.

Durch den Abriss gehen temporär oder sogar permanent genutzte Brutplätze für gebäudebewohnende Vogelarten (bspw. Haussperlinge) sowie Sommerquartiere für Fledermäuse verloren.

Als Kompensation für diese Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen wird die Montage von künstlichen Vogelnist- bzw. Fledermauskästen erforderlich. Es wird empfohlen den Verlust durch **2 Sperlingskästen (3-fach), 2 Halbhöhlen-Nisthilfen sowie 2 Fledermaus-Flachkästen** auszugleichen. Für die Montage der künstlichen Lebensstätten sind Gehölze im Umfeld oder aber der Neubau geeignet. Die Montage der Kästen sollte in einem witterungsgeschützten Bereich (bspw. im Bereich des Dachüberstandes) mit südöstlicher oder östlicher Exposition montiert werden.

Die geeignete Lage und Anbringung der künstlichen Nist- und Quartierhilfen sollte in Abstimmung mit einem Fachbüro bzw. der UNB erfolgen.

Kassel, 06.11.2024

  

---