

Gebäudekontrolle Seestraße 43 in Prien am Chiemsee  
hinsichtlich Vorkommen und Eignung als Fledermausquartier  
Landkreis Rosenheim

---

28.01.2023

**Auftraggeber:**

Adelheid summerer-mayer und Josef mayer  
Hochstätt 8 d  
83253 Rimsting

**Auftragnehmer:**

Dr. Christof Manhart  
Umweltplanung und zoologische Gutachten  
Birkenweg 5  
83410 Laufen  
Tel.: 08682 - 955532  
Mail: christof.manhart@t-online.de

## Inhalt

1	Einleitung .....	3
2	Methode .....	3
3	Ergebnis .....	4
3.1	Gebäudekontrolle.....	4
3.1.1	Außenbereich .....	4
3.1.2	Innenräume .....	5
4	Fazit.....	7
5	Maßnahmen.....	7

# 1 Einleitung

Auf dem Grundstück Seestraße 43 in Prien a. Chiemsee ist der Abriss eines Wohngebäudes vorgesehen. Nach §44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist durch die Entfernung des Gebäudes ein Schädigungsverbot von Lebensstätten, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Tötung von Individuen, insbesondere Fledermäuse und Gebäudebrütende Vogelarten möglich. Hierzu fanden am 19.01. und 30.04.2022 eine Gebäudekontrolle statt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Bericht dargestellt.

## § 44 BNatSchG Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten

(1) 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; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

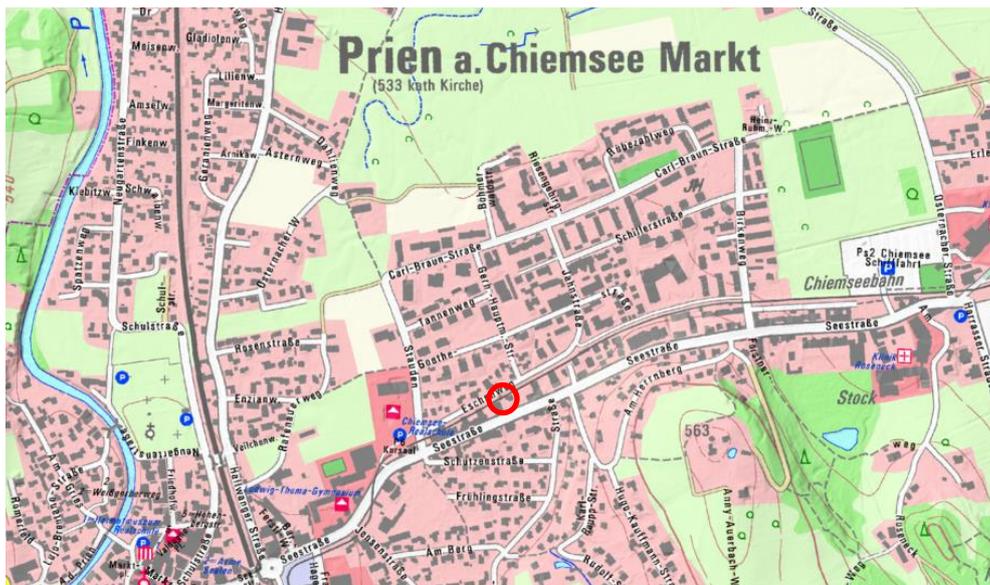


Abb. 1: Lage des Seestraße 43 in Prien a. Chiemsee (rot umrandet).

## 2 Methode

Kriterien für eine Nutzung des Gebäudes als Fledermausquartier sind beispielsweise Spaltenquartiere hinter Windbrettern, Verschalungen, Doppelwände (z.B. Bilderrahmen, oder aufgeklebter Karton), Fledermauskot, Kratz- und Fettspuren an Balken unter dem Dachgeschoss oder Spalten zwischen den Dachplatten im Bereich des Dachgiebels. Neben Fledermäusen als direkter Nachweis sind Kotpellets von Fledermäusen im Bereich der Hangplätze ein indirekter Nachweis für ein Vorkommen von Fledermäusen. In Bezug auf Gebäudebrütende Vogelarten sind vorhandene Vogelneester bzw. starke Kotpuren ein deutlicher Hinweis auf die Nutzung als Brutplatz. Hierfür wurde das gesamte Gebäude auf vorhandene Fledermäuse bzw. Spuren von Fledermäusen und Hinweise auf Brutplätze abgesehen.

### 3 Ergebnis

#### Zusammenfassung

- Individuen von Fledermäusen wurden nicht festgestellt.
- Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse anhand Fledermauskot wurde nicht festgestellt.
- Spalten hinter den Ortgangbrettern sind als Sommerquartier geeignet.
- Als Winterquartier ist das Gebäude ungeeignet
- An dem Gebäude befinden sich keine Nester gebäudebrütender Vogelarten

#### 3.1 Gebäudekontrolle

##### 3.1.1 Außenbereich

In den Abbildungen 2 und 3 sind Süd- und Nordansicht des Gebäudes dargestellt. Sowohl der Übergang des Balkons zur Außenmauer als auch die Balkonbretter selbst sind geschlossen und weisen keine für Fledermäuse nutzbaren Spalten auf (Abb. 4). Die Spalten der überstehenden Dachlatten sind sehr eng und als Quartier nicht nutzbar (Abb. 5). Als vielfache ortstypische Dachkonstruktion sind nach Süden bzw. Norden ausgerichtete Ortgangbretter vorhanden, die als Fledermausquartier geeignet sind und grundsätzlich von Fledermäusen genutzt werden können (Abb. 6). Ein Großteil der Fensterläden wurde bereits entfernt. An der Hausmauer hinter den Fensterläden wurden keine Kotpellets von Fledermäusen gefunden, die bei einer Nutzung üblicherweise an der Hausmauer nachzuweisen sind (Abb. 7).



Abb. 2: Südansicht des Gebäudes.



Abb. 3: Nordansicht des Gebäudes.



Abb. 4: Balkon ohne geeignete Spaltenquartiere.



Abb. 5: Giebelbereich der Dachkonstruktion.



**Abb. 6:** Spalten hinter den Ortgangbretter.



**Abb. 7:** An den Wänden hinter den abmontierten Fensterläden wurden keine Kotpellets von Fledermäusen gefunden.



**Abb. 8:** Die hölzerne Außenverkleidung weist keine Spalten oder Einflugmöglichkeiten in Gebäudeinnere auf.



**Abb. 9:** Ausschnitt der hölzernen Außenverkleidung im Nordteil des Gebäudes.

### 3.1.2 Innenräume

Die Abbildungen 10 bis 15 zeigen Innenräume des Gebäudes. Abbrucharbeiten haben in Form der herausgelösten Fenster und Böden bzw. der Ausräumung des Inventars bereits begonnen. In den Innenräumen sowie im Keller wurden keine Fledermäuse oder Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Der Dachboden ist über die Spalten um den Kamin potenziell für Fledermäuse zugänglich (Abb. 13). Es wurden dort einige Kotpellets gefunden. Bei der Überprüfung der Kotpellets mittels Binokular stellte es sich anhand der Pflanzenfasern heraus, dass es sich um Mäusekot handelte.



**Abb. 10:** Beispiel Innenraum mit begonnenen Abrissarbeiten.



**Abb. 11:** Beispiel Innenraum, Fußboden und Wandverkleidung wurden bereits entfernt.



**Abb. 12:** Fledermausquartier in den Spalten hinter der Außenmauer.



**Abb. 13:** Über den Kamin ist der Zugang in den Dachboden möglich.



**Abb. 14:** Übersicht Dachboden.



**Abb. 15:** Beispiel Kellerraum ohne Hinweis auf eine Nutzung durch Fledermäuse.

## 4 Fazit

Zur Beurteilung des Gebäudes an der Seestraße 43 in Prien a. Chiemsee hinsichtlich Vorkommen von Fledermäusen bzw. einer möglichen Nutzung als Quartier, erfolgte am 24.01.2023 eine Besichtigung des Gebäudes.

Potenzielle Quartiere befinden sich im Außenbereich des Gebäudes hinter den Ortgangbrettern. Weitere potenzielle Quartiere wurden nicht festgestellt. In den Innenräumen gab es keine Nachweise bzw. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Da Ortgangbretter einen Ortsüblichen Baustil darstellen, ist mit dem Verlust dieser Struktur kein essentieller Quartierverlust verbunden, der zwingend ausgeglichen werden muss. Im räumlichen Zusammenhang haben die Fledermäuse aufgrund ihrer Mobilität die Möglichkeit in umliegende Quartiere gleicher Qualität auszuweichen.

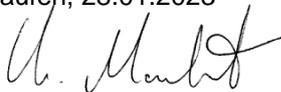
In dem aktuellen Zustand ist das Gebäude als Winterquartier aufgrund fehlender Isolation und Trockenheit für Fledermäuse ungeeignet. Nach Abschluss der Überwinterung könnte das Gebäude allerdings von Fledermäusen aufgrund der Zugänglichkeit zu den Innenräumen und des Dachbodens als Quartier genutzt werden. Eine Tötung von Individuen von Fledermäusen ist demnach nicht völlig ausgeschlossen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung nach §44 Abs. 1 Nr. 1 sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen.

## 5 Maßnahmen

### **Maßnahme zur Vermeidung: Bauzeitenregelung**

Die Abrissarbeiten können in den Monaten November bis März erfolgen und sollten spätestens bis Mitte März abgeschlossen sein. Bis zu diesem Zeitpunkt kann ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein und sich der Beginn des Abrisses in die Frühjahrs- oder Sommermonate erstrecken, ist unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten das Gebäude auf vorhandene Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, sind diese von fachkundigem Personal zu sichern. Da es bei der Begehung keine Hinweise auf eine Wochenstube z.B. anhand größerer Kothaufen oder toten Jungtieren gab, wird die Nutzung als wochenstubenquartier im Hinblick auf den geplanten Abriss als unwahrscheinlich bewertet.

Laufen, 28.01.2023



Dr. Christof Manhart