

Eschborn, Rathaus

Artenschutzkonzept zum Gebäudeabriss

Stand: 01.07.2025

Bearbeitung: Sarah Urban (M. Sc.)

1 Anlass und Zielsetzung

Im Rahmen des Um- und Neubaus von Rathaus, Stadthalle und Bibliotheksplatz müssen die nördlichen Gebäude des Rathauses, sowie das leerstehende Gebäude im Osten (Dienstleistungsgebäude), die öffentlichen Toiletten, das Gebäude für Abfallstellplätze, das Parkdeck und die Zugänge zu der Tiefgarage vollständig oder in Teilen abgerissen werden.

Der Terminplan des Vorhabens sieht Abrissarbeiten im Brutzeitraum vor. Daher werden im vorliegenden Konzept Maßnahmen beschrieben, die ein Fortsetzen der Rückbauarbeiten in der Brutzeit im Sinne des Arten- und Naturschutzes ermöglichen und artenschutzrechtliche Konflikte minimieren sollen.

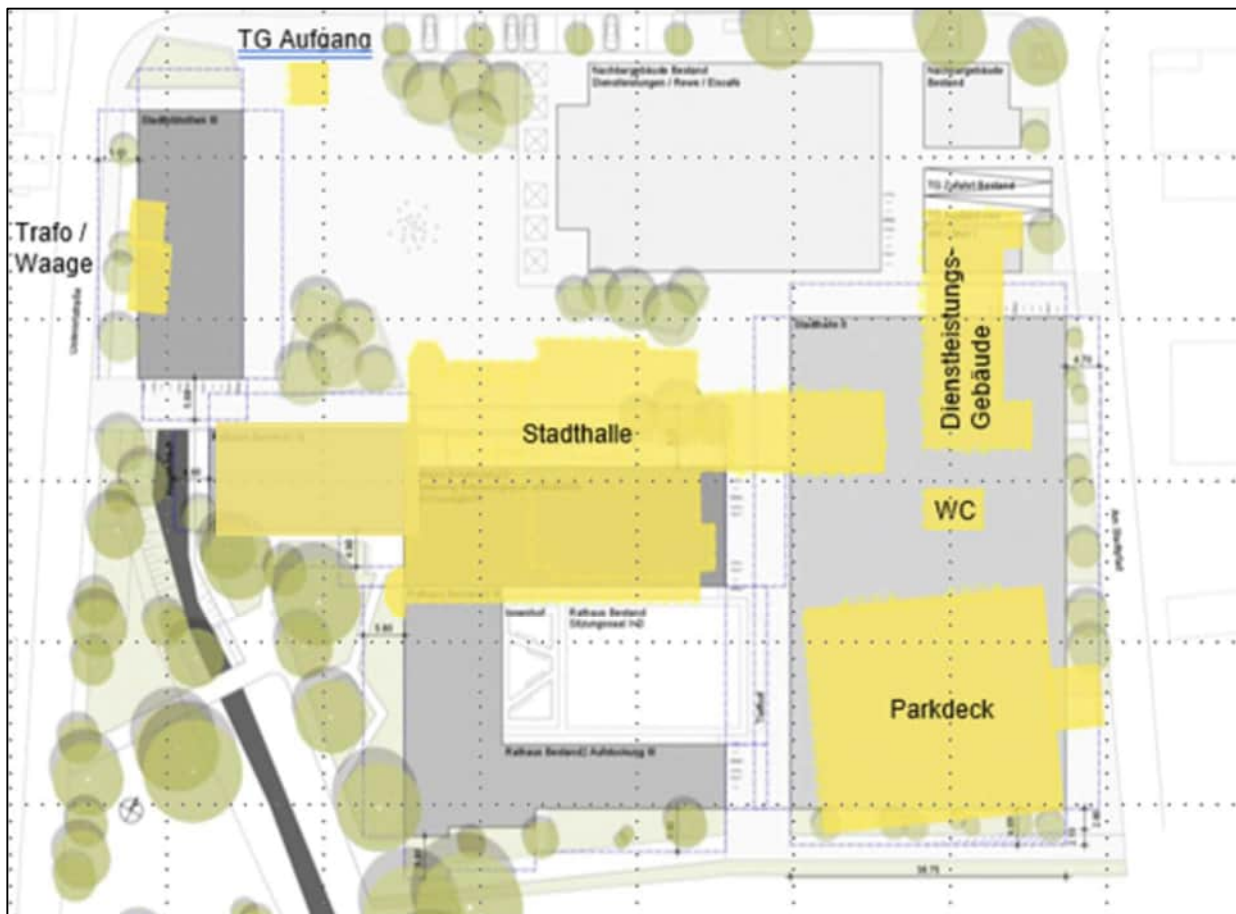


Abb. 1: Darstellung der abzureißenden Bestandgebäude (gelb) (Quelle: BMP).

2 Durchführung der Abbrucharbeiten und begleitende Maßnahmen

Das Trafo-Gebäude, Waage, Öffentliche Toiletten, Abfallstellplätze REWE, Hochbeet, das Parkdeck, der Tiefgaragen-Aufgang sowie das Dienstleistungsgebäude weisen wenig Habitatpotenzial für gebäudebewohnenden Fledermaus- oder Vogelarten auf. Bei den fledermauskundlichen und avifaunistischen Untersuchungen im Jahr 2024 konnten an den genannten Gebäuden keine Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten nachgewiesen werden. Die Gebäude weisen keine besonderen Habitatstrukturen auf, daher ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit zulässig. **Vor den Abbrucharbeiten sind die abzureißenden Gebäude auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen hin zu untersuchen (V01).** Alle Spalten und Öffnungen an den Gebäuden sollten dabei durch einen Gutachter ggf. unter zur Hilfenahme eines Hubsteigers und Endoskops geprüft werden. Werden keine Fortpflanzungsstätten vorgefunden, ist ein Abriss während der Brutzeit (geplant April 2026) zulässig. **Sollten sich besetzte Fortpflanzungsstätten an den Gebäuden befinden, ist der Abriss erst nach Ende des Brutgeschehens bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen.** Die Kontrollen sollten im Optimalfall direkt am Tag der Abrissmaßnahmen durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, sind potenzielle Brut- und Quartiermöglichkeiten nach Kontrolle zu verschließen, um eine Ansiedlung von Arten bis zum Abrissbeginn zu verhindern.

Das Gebäude der Stadthalle, der Westflügel des Rathauses, sowie die östlich angrenzende ehemalige Schänke sollen ebenfalls abgerissen werden. Bei den Untersuchungen in 2024 wurde an diesen Gebäuden Nester von Nischenbrütern nachgewiesen. Die Gebäude weisen vermehrt Spalten und Öffnungen auf, die potenziell als Fortpflanzungsstätten genutzt werden können. **Daher sollte der Abriss der genannten Gebäude zwischen September und Februar erfolgen.** Ein Beginn im September wird als zulässig angesehen, da zu diesem Zeitpunkt, davon auszugehen ist, dass Gebäudebrüter ihre Brut bereits beendet haben. Auch hier sind **die abzureißenden Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten durch die UBB auf Fortpflanzungsstätten hin zu untersuchen (V01).** Bereits im letzten Jahr erfolgte eine visuelle Kontrolle vom Boden aus. Da nicht alle Strukturen einsehbar waren, soll die erneute Kontrolle **mittels Hubsteiger oder Bagerüst** durchgeführt werden. Alle Spalten und Öffnungen an den Gebäuden sollten dabei kontrolliert und ggf. endoskopisch geprüft werden. Nicht einsehbare Strukturen mit Quartierpotential sind im Beisein der UBB händisch/ mit kleinem Gerät zurückzubauen. Werden keine Fortpflanzungsstätten vorgefunden, ist ein Abriss im September 2026 zulässig. **Werden besetzte Quartiere oder Brutstätten vorgefunden, darf der Abriss erst nach Beenden des Brutgeschehens bzw. Verlassen des Quartiers durchgeführt werden. Das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen.**

Die Rückbauarbeiten in der Brutzeit sind durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten (V02), welche steuernd eingreifen kann, sollten potentielle Strukturen vorliegen oder eine Ansiedlung von Arten erkennbar sein. Die Rückbauarbeiten haben in Abstimmung mit der UBB zu erfolgen. Falls während der Arbeiten Tiere festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich auszusetzen und die UBB, sowie die zuständige UNB zu informieren.

Gebäudebrüter und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ganzjährig geschützt. Um den Eintritt des Verbotsbestands nach §44 Abs. 1 Nr. 3 zu verhindern, ist für den **Verlust von Fortpflanzungsstätten durch den Gebäudeabriss Ersatzquartiere zu schaffen (CEF01).** **Quartiere sind grundsätzlich im Verhältnis 1:3 zu kompensieren.** Anhand der nachgewiesenen bzw. potentiellen Brutplätze bzw. Quartiere, wird die Anzahl an Ersatzquartieren ermittelt. Funktionsfähige künstliche Nisthilfen, die sich bereits am Gebäude befinden sind zu erhalten. Falls sie an dem bestehenden Gebäude nicht erhalten werden können, sind sie in geeigneter Lage im funktionalen Umfeld außerhalb der Brutzeit (Oktober-Februar) umzuhängen. Nahezu alle Gebäudebrüter sind sehr ortstreu. Die Ersatzquartiere müssen daher möglichst nahe an den ursprünglichen Brutplätzen liegen. Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen wurde lediglich ein besetztes Nest der Straßentaube nachgewiesen, vier weitere nachgewiesene Brutstätten waren in der Brutsaison 2024 nicht besetzt. Im Umfeld der abzureißenden

Gebäude befinden sich eine Vielzahl von Gebäuden. Es ist davon auszugehen, dass häufige wenig anspruchsvolle Nischenbrüter auf andere Gebäude in der Umgebung ausweichen können. Ein Anbringen von Ersatzquartieren nach Errichtung der neuen Gebäude wird daher als ausreichend angesehen. Nach derzeitigem Stand sind fünf Fortpflanzungsstätten auszugleichen. Daher sind 15 Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden anzubringen. Es wird empfohlen sechs Mauerseglerkästen (Schwegler Mauersegler-Einbaukasten Nr.17), sechs Fledermauskästen (Schwegler Fledermaus Ganzjahres-Einbauquartier 2WI) sowie 3 Nisthöhlen für Nischenbrüter (Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N) zu installieren.

Werden im Zuge der Kontrollen weitere Fortpflanzungsstätten nachgewiesen, sind diese ebenfalls auszugleichen. Sollten genutzte Fortpflanzungsstätten von anspruchsvollen Arten z.B. Mauerseglern nachgewiesen, müssen für diese **Ersatzquartiere vor Beginn der Rückbauarbeiten installiert werden.**

Sollte ein Abriss der Stadthalle, des Westflügel des Rathauses, sowie der östlich angrenzenden Schänke nicht zwischen September bis Februar möglich sein, müssen Gebäudebrüter und Fledermäuse vergrämt werden (V04). Dazu ist ein **Gerüst vor Ankunft der ersten Brutvögel (spätestens Ende Februar) aufzustellen und mit einer Plane/blickdichtem Staubnetz abzuhängen.** Grobmaschige Sicherheitsnetzte sind dafür nicht geeignet, in Ihnen verfangen sich die Vögel beim Anflugversuchen. **Das Gerüst mit Plane muss bis zum Ende der Brutzeit (September) stehen bleiben.** Für diese Absperrung ist vorab eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Absperrung muss unbedingt vor der Rückkehr der Gebäudebrüter erfolgen, sonst sperrt man die Tiere ein statt aus. Zuvor ist ebenfalls eine **Kontrolle der Gebäude durch die UBB** durchzuführen. Dabei sind diese insbesondere auf überwinternde Fledermäuse zu prüfen.

Im Rahmen des Gebäudeabriss sind zudem Fällungen von Bäume entlang des Rathauses und des Parkdecks vorgesehen. Im Zuge der Habitatbaum-Kartierung in 2024 wurden dieser Bereich bereits auf Bäume mit relevanten Habitatstrukturen untersucht. Es wurden keine Bäume mit Höhlen oder Spalten identifiziert, daher sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Im Rahmen der Rodungsarbeiten kann es baubedingt zur Zerstörung von Gelegen bzw. zur Tötung von flugunfähigen Jungvögeln von Freibrütern kommen. Um Individuenverluste von Freibrütern durch die Rodung auszuschließen, ist die **Gehölzrodung nur im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres zulässig (V03).**

3 Maßnahmenübersicht

V 01	<p>Kontrolle der Gebäude und Verschluss der Quartiere</p> <p>Vor dem Rückbau sind die Gebäude durch eine fachkundige Person auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Gebäudebrüter hin zu untersuchen. Potentielle Quartiere sind endoskopisch auf einen Besatz hin zu prüfen. Wird kein Besatz festgestellt, sind die Quartiere zu verschließen oder zu entfernen, sodass eine Ansiedlung von Arten ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Werden besetzte Quartiere oder Brutstätten vorgefunden, darf der Abriss erst nach Beenden des Brutgeschehens bzw. Verlassen des Quartiers durchgeführt werden. Das Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen.</p> <p>Falls im Rahmen der erneuten Kontrolle Quartiere geschützter Arten (z.B. Mauersegler) nachgewiesen werden sollten, werden ggf. weitere Ersatzmaßnahmen erforderlich (z.B. Installation von Mauersegler-Nistkästen, s. CEF 01).</p> <p>Das Abrissunternehmen ist durch die Umweltbaubegleitung hinsichtlich potentieller Quartiere und die Meldungskette bei Fund von Fledermäusen oder Vögeln zu unterweisen.</p>
V02	<p>Umweltbaubegleitung</p> <p>Die Rückbauarbeiten während der Brutzeit sind durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten.</p>
V03	<p>Rodungszeitraum</p> <p>Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also nur zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden.</p>
V04	<p>Vergrämung von Gebäudebrütern</p> <p>Falls der Abriss der Gebäude mit Habitatpotenzial während der Brutzeit (März bis August) durchgeführt werden muss, müssen Gebäudebrüter vergrämt werden und eine Ansiedlung am Gebäude verhindert werden. Dazu ist ein Gerüst vor Ankunft der ersten Brutvögel (spätestens Ende Februar) um das Gebäude aufzustellen und mit einer Plane/blickdichtem Staubnetz abzuhängen. Das Gerüst mit Plane muss bis zum Ende der Brutzeit (September) stehen bleiben und darf erst nach Ende der Brutzeit wieder entfernt werden.</p>
CEF01	<p>Installation von Ersatzquartieren</p> <p>Zur Kompensation potenzieller Brut- und Quartierstandorte sind an geeigneten Standorten künstliche Nisthilfen bzw. Fledermausquartiere zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Die Anzahl der Ersatzquartiere wird anhand der bei der Gebäudekontrolle ermittelten Brut-/Quartierstandorte festgestellt. Quartiere sind grundsätzlich im Verhältnis 1:3 zu kompensieren.</p> <p>Es wird empfohlen sechs Mauerseglerkästen (Schwegler Mauersegler-Einbaukasten Nr.17), sechs Fledermauskästen (Schwegler Fledermaus Ganzjahres-Einbauquartier 2WI) sowie 3 Nisthöhlen für Nischenbrüter (Schwegler Nischen-brüterhöhle 1N) zu installieren.</p>

Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen

Maßnahme	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
V01 Kontrolle und Verschluss Quartiere												
V03 Rodungszeitraum												
V04 Installation Vergrä- mungsmaßnahme												
CEF01 Installation von Ersatz- quartieren												
Legende:	Umsetzungsphase				Vorzugsphase				Verbotsphase			

4 Literatur und Quellen

WEBER, S. (2013). Artenschutz an Gebäuden—Möglichkeiten und Erfahrungen im Gebäudebrüterschutz. *Anliegen Natur*, 35, 65-70.

LANDESBUND FÜR VOGELSCHUTZ IN BAYERN E.V. (LBV) Kreisgruppe München Stadt und Land: Schutzmaßnahmen für Mauersegler bei Sanierung und Umbau. https://www.lbv-muenchen.de/fileadmin/user_upload/02_Was_wir_tun/02_03_Artenschutz_am_Gebaueden/Arten/Voegel/Mauersegler/Schutzmassnahmen_fuer_Mauersegler.pdf

KATZSCHMANN, A., RÜMMLER, M. C., MAERCKER, J., & EVERDING, D. (2023). Biologische Vielfalt, Naturschutz und grüne Infrastruktur in Quartieren der "Energetischen Stadtsanierung": Abschlussbericht zum F+ E-Vorhaben "Förderung von grüner Infrastruktur und Naturschutzbelangen in Quartieren der energetischen Stadtsanierung" (FKZ 3520 86 1300): Teil 1: Wissenschaftliche Untersuchung.

ARTENSCHUTZMANAGEMENT GMBH: Artenschutz am Haus. <https://www.artenschutz-am-haus.de/>

KOORDINATIONSSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN (BEARB. HAMMER, M. & ZAHN, A.) (2011): Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP.

4 Fotodokumentation



Abb. 2: Stadthalle und Rathaus (IBU, 28.05.2024).



Abb. 3: Trafo und Waage (IBU, 05.06.2024).



Abb. 4: Öffentliche Toiletten (IBU, 05.06.2024).



Abb. 5: Dienstleistungsgebäude (IBU, 13.06.2025).



Abb. 6: Parkdeck (IBU, 05.06.2024).



Abb. 7: Tiefgaragen-Aufgang (IBU, 05.07.2024).