Florian Gloza-Rausch *Spezialist für Biologie und Ökologie von Fledermäusen*

Diplom-Biologe

Alter Schulweg 3
24220 Flintbek
0152 – 34558573
04347 – 809450

www.fledermausgutachten-rausch.de
gloza-rausch@fledermausgutachten-rausch.de

Artenschutzrechtliche Sicherung von Ersatzquartieren und Ersatzbrutplätzen

Bebauungsplan Bäderstraße 35–37 in 23738 Lensahn

Auftraggeber: Eurovia Lensahn GmbH



Abb.1: Visualisierung Luftbild, Rendering-Lehnsan-Perspektive-2 (Quelle: Eurovia Lensahn GmbH).

Flintbek, den 19.05.2026

Inhaltsverzeichnis……..2
1. Anlass 3
2. Ausgangslage ……..... 3
3. Zielsetzung und fachliche Grundlage.....4
4. Konkretisierung der Maßnahmen.....4
5. Anforderungen an die Ausführungsplanung …….5
6. Ausführungsplanung Artenschutz 5
7. Verwendete Quellen 9

1. Anlass

Im Rahmen der Planaufstellung für die städtebauliche Entwicklung des Areals der ehemaligen Baustoffhandlung in der Bäderstraße 35–37 in Lensahn ist auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Rückbau der Bestandsgebäude und der Errichtung neuer Gebäude ergänzend einzugehen. In der artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung wurde dargelegt, dass durch den Rückbau potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermäuse sowie Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten betroffen sind. Daraus wurde ein Kompensationsbedarf von insgesamt 20 Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie 12 Ersatzbrutplätzen für Vögel abgeleitet. Konkrete Vorschläge zu den Typenbezeichnungen der Ersatzquartiere sind mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Diesem Zweck dient diese Unterlage.

2. Ausgangslage

Die Potenzialeinschätzung weist für das Gebäudeensemble ein differenziertes Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten und Brutvögel aus. Konkret wurde am Gebäude A ein Hinweis auf ein Fledermausquartier im Bereich des Dachunterstandes nachgewiesen. Darüber hinaus wurden Quartierpotenziale insbesondere für Braunes Langohr, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Breitflügelfledermaus benannt. Im Hinblick auf Gebäudebrüter wurden Brutplatzpotenziale bzw. Spuren insbesondere für Mehlschwalbe, Bachstelze, Hausrotschwanz und Amsel beschrieben.

Im Zuge der später durchgeführten baubiologischen Begleitung wurden die durch den Artenschutzspürhund auffällig gewordenen Bereiche erneut kontrolliert. In den untersuchten Innenräumen konnten dabei keine Fledermäuse nachgewiesen werden; auch die stationäre Detektoruntersuchung ergab innerhalb der Gebäude keine Fledermausaktivitäten. Auf Grundlage dieser Nachkontrolle wurde eingeschätzt, dass der konkrete Rückbau der kontrollierten Gebäude voraussichtlich nicht zu Verstößen gegen § 44 BNatSchG führen wird. Diese Einschätzung ändert jedoch nichts daran, dass die in der Potenzialeinschätzung abgeleiteten Ersatzmaßnahmen als fachliche Grundlage der Planunterlagen weiterhin nachvollziehbar dargestellt und hinsichtlich ihrer Umsetzung abgesichert werden sollen.

3. Zielsetzung und fachliche Grundlage

Ziel der vorliegenden Ergänzung ist es, die aus dem artenschutzfachlichen Gutachten abgeleiteten Maßnahmen so in die Planunterlagen einzubinden, dass

1. der Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahmen eindeutig benannt wird,
2. die funktionale Differenzierung der Maßnahmen nachvollziehbar bleibt,
3. die konkrete Ausgestaltung und Verortung nicht dem Zufall der späteren Ausführungsplanung überlassen wird und
4. Herstellung, dauerhafte Funktionsfähigkeit und gegebenenfalls erforderliche Nachsteuerung gesichert werden.

Als fachliche Grundlage wird die Publikation des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen Schriftenreihe, Heft 22/2025: Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse und Vögel (Frank et al. 2025) herangezogen. Dort wird hervorgehoben, dass Ersatzmaßnahmen art- und quartiertypbezogen abzuleiten sind, dass ihre Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang zu sichern ist und dass eine genaue Maßnahmenbeschreibung möglichst frühzeitig, idealerweise bereits im Leistungsverzeichnis bzw. in der Ausführungsplanung, festgelegt werden sollte. Außerdem wird betont, dass baubegleitende fachliche Abstimmung und Monitoring für die Wirksamkeit solcher Maßnahmen wesentlich sind.

4. Konkretisierung der Maßnahmen

Für das Vorhaben in der Bäderstraße in Lensahn empfiehlt sich, die Maßnahmen im Planwerk nicht produktbezogen, sondern funktional festzulegen. Die Potenzialeinschätzung fordert Ersatz für Wochenstuben-, Zwischen-/Balz- und Winterquartierfunktionen. Eine pauschale Benennung einzelner Kastenmodelle ist fachlich nicht ausreichend. Es ist eine art- und quartiertypbezogene Herleitung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass Ersatzmaßnahmen möglichst am selben Gebäude, dem nachfolgenden Gebäude oder zumindest in engem räumlichen Zusammenhang umgesetzt werden sollten, da mit zunehmender Entfernung die Annahmewahrscheinlichkeit sinkt und der Kompensationsumfang gegebenenfalls zu erhöhen ist (Frank et al. 2025).

Für die 20 Fledermausquartiere sollte daher im Ausführungsplan eine funktionale Aufteilung in sommerwarme Quartiere, universell nutzbare Spaltenquartiere für Zwischen- und

Balzfunktionen sowie wintergeeignete, geschützte Quartierangebote vorgenommen werden. Für die 12 Vogelbrutplätze ist eine artspezifische Zuordnung für die im Gutachten benannten Gebäudebrüter vorzunehmen. Da der Standort ein Ensemble mit neu zu errichtenden Gebäuden betrifft, sollte der Schwerpunkt auf gebäudeintegrierten, langlebigen und optisch verträglich eingebundenen Lösungen liegen. Hier sind insbesondere dauerhafte Systeme aus Holzbeton oder konstruktive, in die Gebäudehülle integrierte Lösungen besonders geeignet. Holzkästen sollten wegen ihrer geringeren Haltbarkeit nach Möglichkeit vermieden werden (Frank et al. 2025).

5. Anforderungen an die Ausführungsplanung

Die Ausführungsplanung sollte nach fachlicher Einschätzung mindestens folgende Punkte enthalten:

- funktionale Zuordnung sämtlicher Fledermausquartiere zu Sommer-, Zwischen-/Balz- oder Winterquartierfunktionen,
- artspezifische Zuordnung der Vogelbrutplätze,
- genaue Verortung an Fassaden, Dachrändern oder sonstigen Gebäudeteilen,
- Sicherung freier Anflugmöglichkeiten und Vermeidung konfliktträchtiger Einbaulagen,
- Vermeidung von Einbausituationen mit erhöhtem Risiko für Verschmutzungen, Verschluss oder mangelnde Akzeptanz,
- material- und konstruktionsbezogene Angaben zur dauerhaften Ausführung,
- Vorgaben für baubegleitende Kontrolle, Dokumentation und gegebenenfalls Monitoring.

Ebenso wird empfohlen, Einbauten möglichst konfliktarm an optisch und funktional geeigneten Gebäudebereichen vorzusehen.

6. Ausführungsplanung Artenschutz

Zur Umsetzung der aus der artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung abgeleiteten Ersatzmaßnahmen wird für die Neubauten des Nahversorgungszentrums in Lensahn eine fassaden- und funktionsbezogene Ausführungsplanung festgelegt.

An den Neubauten werden Ersatzstrukturen für die Quartiertypen Wochenstube, Zwischen-/Balzquartier und Winterquartier für die Fledermausarten:

- **Braunes Langohr** *(Plecotus auritus)*
- **Zwergfledermaus** *(Pipistrellus pipistrellus)*
- **Mückenfledermaus** *(Pipistrellus pygmaeus)*
- **Rauhautfledermaus** *(Pipistrellus nathusii)*
- **Breitflügelfledermaus** *(Cnephaeus serotinus)*

und Ersatzbrutplätze für die Vogelarten:

- **Mehlschwalbe** (*Delichon urbicum*)
- **Bachstelze** (*Motacilla alba*)
- **Hausrotschwanz** (*Phoenicurus ochruros*)
- **Amsel** (*Turdus merula*)

neu geschaffen.

Die konkrete Verortung der Maßnahmen orientiert sich an der vorliegenden Neubauplanung mit den Baukörpern Lidl, Bäcker und Rossmann. Da die neuen Gebäude keinen klassischen Dachraum aufweisen, wird die Kompensation der Fledermausquartiere nicht auf frei zugängliche Dachbodenlösungen, sondern auf eine Kombination aus Aufputzquartieren und konstruktiv integrierten Fassaden- bzw. Attikaquartieren abgestellt. Für gebäudebewohnende Fledermäuse sind sowohl Aufputz- als auch integrative Quartierangebote und größere strukturell differenzierte Quartiere geeignet.

Vorrangig geeignet sind die nordwestliche Seitenwand des Lidl-Marktes sowie die nördlichen Rückwände von Lidl, Bäcker und Rossmann. Diese Fassadenbereiche sind gegenüber stärker aufgeheizten und stärker beleuchteten Gebäudeseiten klimatisch begünstigt und bieten gerade während sommerlicher Hitzephasen günstige Ausweichbedingungen. Die kurze westliche Rossmann-Seite wird wegen der dort zu erwartenden Lichtimmissionen aus dem Parkplatzbereich nicht für Fledermausquartiere herangezogen und ausschließlich mit Ersatzmaßnahmen für Vögel belegt.

Für die sommerwarmen und allgemein nutzbaren Fledermausquartiere werden vorrangig Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 2FTH oder als fachliche Alternative das Fledermaus Fassaden Sommerquartier FFSQ der Firma Hasselfeldt vorgesehen. Für zusammenhängende

Quartiergruppen an größeren ruhigen Fassaden, insbesondere an der nordwestlichen Lidl-Seite, kann alternativ auch das Fledermaus Fassaden Universal Sommerquartier Modulquartier FFMQ-G von Hasselfeldt eingesetzt werden.

Ergänzend zu den Sommerquartieren werden an den nördlichen und nordwestlichen Fassaden Ganzjahres- und Winterquartiere vorgesehen. Zwergfledermäuse nutzen das Universalquartier 1FTH/2FTH sehr regelmäßig als Sommerquartier, während Ganzjahresquartiere wie FFGJ sowie wintergeeignete Kastentypen in den Übergangszeiten und zum Teil ganzjährig eine wichtige Funktion übernehmen (Frank et al. 2025). Für Rauhautfledermäuse wird der Einsatz von 2FTH als Aufputzquartier ausdrücklich empfohlen. Für das Braune Langohr und weitere strukturgebundene Arten ist eine Ergänzung durch konstruktiv integrierte, dunkle und strukturreiche Quartiermodule sinnvoll, da diese Arten neben Dachböden auch Hohlräume hinter Verkleidungen und anderen geschützten Gebäudestrukturen als geeignete Quartierformen annehmen.

Die Fledermausquartiere sind grundsätzlich im oberen Fassadenbereich zu montieren. Für Aufputzquartiere wird eine Montagehöhe von in der Regel ca. 5,0 bis 7,0 m über Gelände festgelegt. Die Quartiere sind nicht rasterförmig gleichmäßig zu verteilen, sondern in kleinen Gruppen und in thermisch unterschiedlichen Teilbereichen der geeigneten Fassaden zusammenzufassen. Alle Einflugöffnungen sind dauerhaft unbeleuchtet zu halten. Der unmittelbare Anflugbereich muss frei von Fallrohren, Rankgittern, dichten Gehölzen, Werbeanlagen oder sonstigen Hindernissen sein; unterhalb der Einflüge ist ein freier Anflug- und Fallraum von mindestens ca. 3 m vorzuhalten. Sensible Nutzungen wie Eingänge, Außengastronomie, häufig genutzte Aufenthaltsflächen oder Stellplätze unmittelbar unter Quartieren sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Soweit konstruktive Quartiere in Attika- oder Fassadenbereiche integriert werden, sind raue Innenflächen, mehrere Kammer- bzw. Temperaturbereiche sowie ein schlitzförmiger, dunkler Einflug vorzusehen. Holzbeton und konstruktiv integrierte Lösungen sind gegenüber einfachen Holzkästen vorzuziehen.

Für die Vogelmaßnahmen werden die 12 Ersatzbrutplätze artspezifisch aufgeteilt. Vorgesehen werden 6 Brutplätze für Mehlschwalben, 4 Brutplätze für Nischenbrüter sowie 2 Brutplätze für die Amsel. Die Mehlschwalbenmaßnahmen werden ausschließlich an den nördlichen Rückwänden von Lidl, Bäcker und Rossmann angeordnet. Hierzu sind Doppelnester auf künstlich ausgebildeten Schwalbenbrettern oder unter ausreichend auskragenden Bauteilen

vorzusehen. In der Fachliteratur wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mehlschwalben-Kunstnester nur bei ausreichendem Witterungsschutz und konfliktarmer Platzierung sinnvoll funktionieren (Frank et al. 2025). Ergänzend ist im Freiraum eine Schwalbenpfütze als Nistmaterialangebot anzulegen.

Die Nischenbrüterkästen werden für Hausrotschwanz und Bachstelze eingesetzt. Hier können unter anderem Nischenbrüterkästen vom Typ 1HE oder funktional vergleichbare Modelle eingesetzt werden. Da die kurze westliche Rossmann-Seite für Fledermausmaßnahmen ausgeschlossen wird, können dort in den oberen, ruhigen Fassadenabschnitten Nischenbrüterkästen sinnvoll integriert werden. Weitere Kästen werden an der nordwestlichen Lidl-Seite und an der nördlichen Rückwand des Bäckers angeordnet. Für die Amsel werden keine klassischen Höhlenkästen, sondern offene Halbhöhlen bzw. Nistborde in ruhigen, optisch geschützten Fassadenabschnitten an der nördlichen Rückwand des Rossmann und an der nordwestlichen Lidl-Seite vorgesehen.

Diese Zuordnung entspricht den in der Potenzialeinschätzung dokumentierten bzw. abgeleiteten Zielarten und überträgt sie auf konfliktarme Bereiche der Neubauten. Die tabellarische Verortung der Ersatzmaßnahmen ist Bestandteil der vorliegenden Ausführungsplanung. Sie konkretisiert die im Fließtext beschriebenen Maßnahmen in Bezug auf Bauteil, Fassadenseite, Maßnahmentyp, Stückzahl, Höhenlage und funktionale Zuordnung. Bei Änderungen der Fassadengestaltung, der Beleuchtungsplanung, der Entwässerung, der technischen Gebäudeausrüstung oder sonstiger baulicher Details ist die tabellarische Verortung im Rahmen einer fachgutachterlichen Prüfung fortzuschreiben und gegebenenfalls anzupassen. Die vorliegende Ausführungsplanung ist auf der Ebene der Fassadenseiten prüf- und genehmigungsfähig. Die Maßnahmen sind vor der Inbetriebnahme der Gebäude vollständig herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist fachlich zu begleiten und zu dokumentieren. Nach Anbringung der Quartier- und Brutplatzangebote ist deren fachgerechte Ausführung zu kontrollieren. Die Einrichtungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Funktionsverlust gleichwertig zu ersetzen; erforderlichenfalls ist eine fachgutachterliche Nachsteuerung vorzunehmen.

7. Verwendete Quellen

Frank, T., Kobelt, K., Heuser, R., Kästner, T. & Porschien, B. (2025): *Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse und Vögel. Leitfaden für den Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse und Vögel im Freistaat Sachsen.* Schriftenreihe des LfULG, Heft 22/2025, Dresden.

Gloza-Rausch, F. (2024): *Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung. Bäderstraße 35–37 in 23738 Lensahn.* Flintbek, 23.12.2024.

Gloza-Rausch, F. (2026): *Baubiologische Begleitung. Projekt Rückbau Gewerbehallen Bäderstraße 35–37 in 23738 Lensahn. Gebäudekontrolle im Anschluss an die Spurensuche mit einem Artenschutzhund und vor Beginn der Rückbauarbeiten.* Flintbek, 15.04.2026.

Ingenieurbüro Jonas Rademacher (2026): *NVZ Lensahn – Lageplan – Vorabzug.* Arnsberg, 10.02.2026. Maßstab 1:250.

Wegner-Lundkvist, K. (2025): *Bericht zur Spurensuche mit Artenschutzhund in den Gebäuden der Bäderstraße 35–37 in Lensahn, 12./13.02.2025.* Unveröffentlichte Unterlage.