

Stadt Herbrechtingen



HABITATPOTENZIALANALYSE

Zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet/Mischgebiet Zoeppritz - Nord,
1. Änderung und Erweiterung“

Stand: 27.10.2025



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 31

Projektnummer 224.11290.00

Bearbeitung:

Victoria Grolík B.Eng.
Landschaftsarchitektin AKBW



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3 von 31

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis	4
Bericht	6
1. Aufgabenstellung.....	6
2. Lage und Beschreibung des Untersuchungsgebietes.....	7
3. Habitatpotenzialanalyse	20
4. Vorgeschlagene Maßnahmen.....	29
5. Fazit.....	30
Quellen	31



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Vorhabens	7
Abbildung 2:	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (rot) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet/Mischgebiet Zoeppritz-Nord“, 1. Änderung und Erweiterung (schwarz) und geplantem Abbruchgebäude (gelb), unmaßstäblich, genordet.	8
Abbildung 3:	Triebwerkskanal Zöbritz östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend.	9
Abbildung 4:	Ruderalfläche im Süden teilweise mit Initialvegetation, teilweise mit Altgrasbeständen.	9
Abbildung 5:	Blick von Süden entlang der Heidenheimer Straße auf die Hecke westlich der Lagergebäude.	10
Abbildung 6:	Bewachsene Fassade im Nordwesten.	10
Abbildung 7:	Blick nach Süden zwischen den Lagerhallen.	11
Abbildung 8:	Blick von Osten auf die Westliche Lagerhalle.	12
Abbildung 9:	Dach des nordwestlichen Gebäudes mit Blick auf südöstliches Gebäude.	12
Abbildung 10:	Öffnungen im Übergangsbereich der Fassade zur Dachkonstruktion mit ausgeformten Abrundungen im unteren Bereich.	13
Abbildung 11:	Blick von Westen auf den Abrissbereich des Gebäudes mit angrenzendem Nachbargebäude (silberne Blechverkleidung).	13
Abbildung 12:	Triebwerkskanal Zöbritz Gewässer 2. Ordnung mit kiesiger Sohle und üppigem Sohlebewuchs.	14
Abbildung 13:	Ruderalfläche im Süden mit extensiver Vegetation und aufgeschobenem Humuswall mit eutropher Vegetation.	15
Abbildung 14:	Natursteinmauer gegenüber der Ruderalfläche auf dem Nachbargrundstück.	15
Abbildung 15:	Heidenheimer Straße mit Blick nach Norden.	16
Abbildung 16:	Unbegrünte Freiflächen entlang der Heidenheimer Straße.	17
Abbildung 17:	Ziegelwand im Bereich des Geländeabfangs zwischen Heidenheimer Straße und Lagergebäude.	17
Abbildung 18:	Blick von Norden auf die Hecke.	18
Abbildung 19:	Lage des Untersuchungsgebietes (rot) im Bezug auf Schutzgebiete	19
Abbildung 20:	Aufgeständerte Photovoltaikanlage, Dachdeckung mit Dachpappe.	21
Abbildung 21:	Dachdeckung im Bereich des geplanten Abrisses mit anschließendem Nachbargebäude.	22
Abbildung 22:	Staffelgeschoss im Norden: Betonwände unverputzt mit Lüftungsöffnungen.	22
Abbildung 23:	Staffelgeschoss im Norden.	23
Abbildung 24:	Rolltor an der Ostfassade des nordwestlichen Gebäudes.	24



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5 von 31

Abbildung 25:	Innenansicht westliches Lagergebäude.	24
Abbildung 26:	Innenansicht westliches Lagergebäude mit Blick auf die straßenbegleitende Hecke.	25
Abbildung 27:	Offener Stahlträger im Bereich des südlichen Rolltors des westlichen Lagergebäudes.	25
Abbildung 28:	Lüftungsöffnungen in der Westfassade des östlichen Lagergebäudes.	26
Abbildung 29:	Hausrotschwanz Nest am südlichen Rolltor des östlichen Lagergebäudes.	26
Abbildung 30:	Verortung der beschriebenen Funde	28



BERICHT

1. AUFGABENSTELLUNG

Die Firma Zeottexx GmbH in Herbrechtingen-Bolheim (vormals Zoeppritz/ Zöbritz) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich auf Betten und Gartenmöbel spezialisiert hat. Die Firma befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Wollfabrik und nutzt Teile der alten Fabrikgebäude für ihren Verkauf sowie als Lager.

Die Firma möchte ihr Sortiment um Whirlpools und Infrarotkabinen erweitern, in diesem Zuge soll eine Verlagerung der Verkaufs- und Lagerflächen stattfinden. Ein Teil der aktuellen Ausstellungs- und Verkaufsflächen soll zu Lagerungszwecken umfunktioniert werden, während das 1. Obergeschoss der Halle, welche parallel zur Heidenheimer Straße steht und momentan als Lager dient, für die Ausstellung und den Verkauf der Waren vorgesehen ist. Auch eine Neugestaltung der Stellplätze ist vorgesehen. Künftig soll die Zufahrt auf ein Parkdeck von der Heidenheimer Straße im Bereich der bestehenden Lagerhalle parallel zur Heidenheimer Straße erfolgen. Die Lagerhalle wird hierzu teilweise abgebrochen. Der Zugang zu den Verkaufs- und Ausstellungsflächen soll künftig über ein Parkdeck erfolgen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebiets, um eine Zulässigkeit für den bestehenden Einzelhandel sowie für die geplante Änderung der Verkaufsflächen (-aufteilung) und die Umbaumaßnahmen zu erreichen. In diesem Zuge werden auch Teilbereiche der angrenzenden Verkehrsfläche für die Radwegeplanung der Stadt Herbrechtingen entlang der Heidenheimer Straße in den Geltungsbereich aufgenommen.

Neben einer allgemeinen Verbesserung des Firmenstandorts sorgt die Planung somit auch für eine Aufwertung des Straßenraums in diesem Bereich.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Artenschutzrechtliche Untersuchungen oder Prüfungen wurden für das Vorhaben bislang nicht durchgeführt.

Um die vorhandenen Strukturen auf potenzielle Habitate zu prüfen und eventuelle Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG einschätzen zu können, wird nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) für das Vorhaben eine Habitatpotenzialanalyse mit entsprechendem Bericht angefertigt und der UNB vorgelegt.



2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

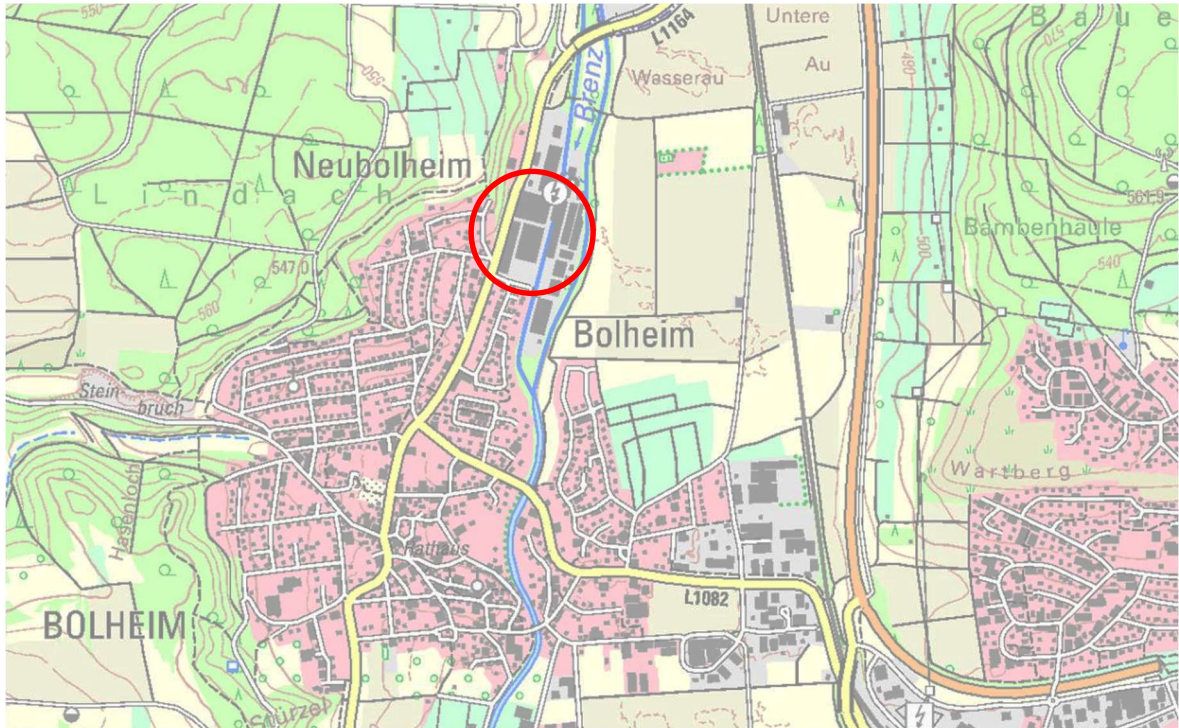


Abbildung 1: Lage des Vorhabens

(Quelle: Topographische Karte www.lubw.de, zuletzt aufgerufen am 08.09.2025).

Das Untersuchungsgebiet liegt im Verwaltungsgebiet der Stadt Herbrechtingen im Norden des Ortsteils Bolheim. Es umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet/Mischgebiet Zoeppritz - Nord, 1. Änderung und Erweiterung“ (Flurstück 2198/1 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 2223, 2198, 2198/2, 29 (Heidenheimer Straße), Gemarkung Bolheim, Stadt Herbrechtingen), sowie die unmittelbar angrenzenden Strukturen. Die Abgrenzung erfolgt durch die Barrieren Heidenheimer Straße im Westen, das Wohngebiet im Süden sowie den Werkskanal im Osten. Im Norden grenzen weitere gewerbliche Nutzungen in Gebäuden der ehemaligen Wollfabrik an. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha (davon 2,06 ha Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung) und nimmt eine Höhenlage von ca. 490 m ü. NHN ein. Es liegt in einem Gewerbegebiet im Tal der Brenz. Das Gelände ist eben, es befindet sich größtenteils unterhalb des Straßenniveaus der Heidenheimer Straße.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 31

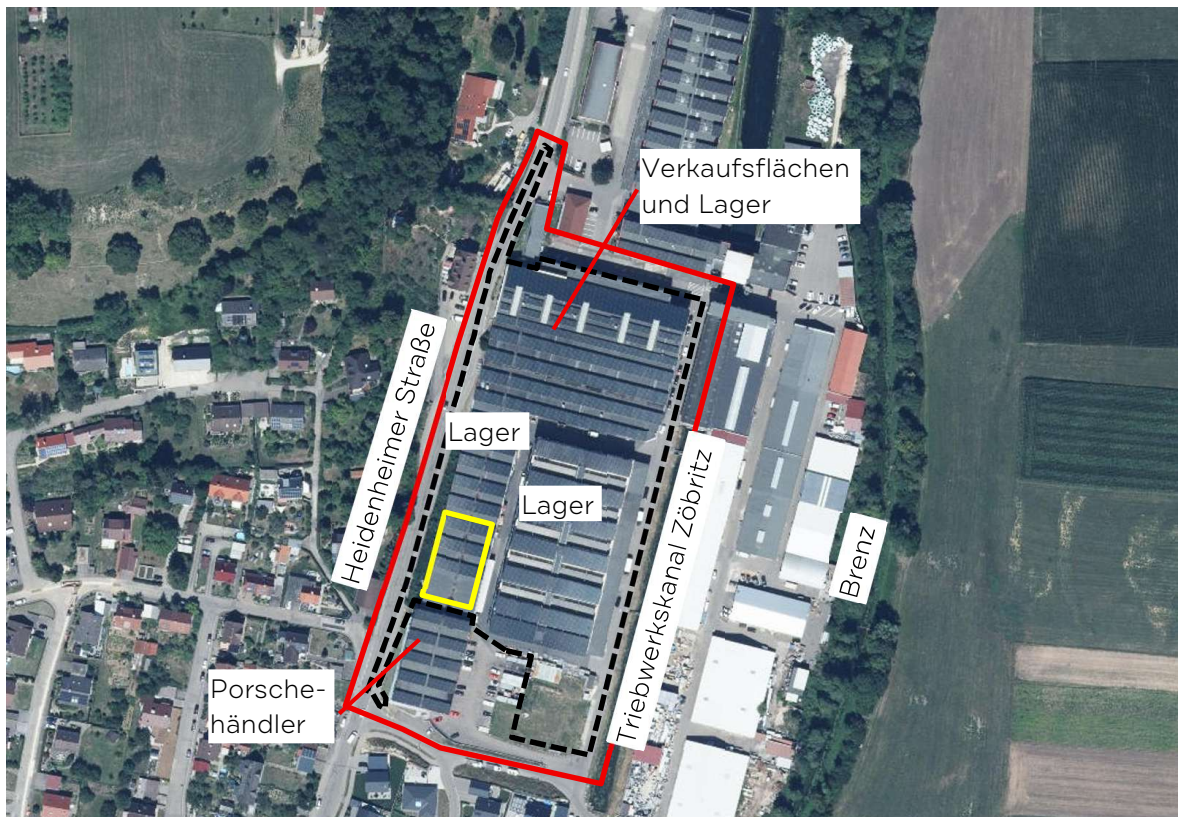


Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (rot) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet/Mischgebiet Zoeppritz-Nord“, 1. Änderung und Erweiterung (schwarz) und geplantem Abbruchgebäude (gelb), unmaßstäblich, genordet.

(Quelle: Eigene Darstellung, Digitales Orthophoto www.lubw.de, zuletzt aufgerufen am 08.09.2025).

Das Untersuchungsgebiet umfasst überwiegend gewerblich genutzte Fläche und ist, bis auf wenige Flächen, vollständig versiegelt. Vorhandene Grünstrukturen sind im Osten die Uferbereiche des Werkskanals und im Süden eine bewachsene Ruderalfläche. Diese wurde zwischen 2022 und 2025 aufgerissen und der Sukzession überlassen, sodass sich eine extensive Brachfläche entwickeln konnte. Weiterhin sind im Westen straßenbegleitete Grünflächen und eine freiwachsende Hecke mit überwiegend einheimischen Gehölzen im Tiefhof vor dem Werksgelände vorhanden. Abgegrenzt wird die Hecke durch eine alte, sanierungsbedürftige Backsteinmauer, welche als Stützbauwerk zur Straße hin dient. Entlang der Heidenheimer Straße befinden sich im Süden eine weitere extensive Grünfläche und im nördlichsten Abschnitt eine mäßig intensiv genutzte Grünfläche. Am nördlichsten Gebäude ist die zur Heidenheimer Straße gerichtete Fassade mit Efeu eingegrünt.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9 von 31



Abbildung 3: Triebwerkskanal Zöbritz östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Abbildung 4: Ruderalfläche im Süden teilweise mit Initialvegetation, teilweise mit Altgrasbeständen.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10 von 31



Abbildung 5: Blick von Süden entlang der Heidenheimer Straße auf die Hecke westlich der Lagergebäude.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Abbildung 6: Bewachsene Fassade im Nordwesten.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11 von 31

Das Werksgelände setzt sich zusammen aus mehreren historischen Gebäuden einer ehemaligen Wollfabrik. Die Fassaden sind verputzt. Die Dächer sind als Flachdächer ausgebildet und mit Dachpappe gedeckt, zudem werden sie umfangreich für die Energiegewinnung mittels Photovoltaikanlagen genutzt. An mehreren Stellen in den Fassaden und direkt unterhalb der Attika sind Löcher und Risse zu erkennen. An einer Fassade lag die offene Seite eines Stahlträgers frei. Auch im Bereich des geplanten Abbruchs waren Risse und Löcher entlang der Attika ersichtlich. Der Abbruch umfasst den südlichen Bereich des westlichen Lagergebäudes auf einer Länge von ca. 45 m. Dieser Bereich soll durch ein neues Lager- und Verkaufsgebäude mit Parkdeck ersetzt werden.



Abbildung 7: Blick nach Süden zwischen den Lagerhallen.

(Quelle: Eigene Aufnahme im Rahmen der Grundlagenermittlung zum Bebauungsplan vom 06.03.2020).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 31



Abbildung 8: Blick von Osten auf die Westliche Lagerhalle.

(Quelle: Eigene Aufnahme im Rahmen der Grundlagenermittlung zum Bebauungsplan vom 06.03.2020).

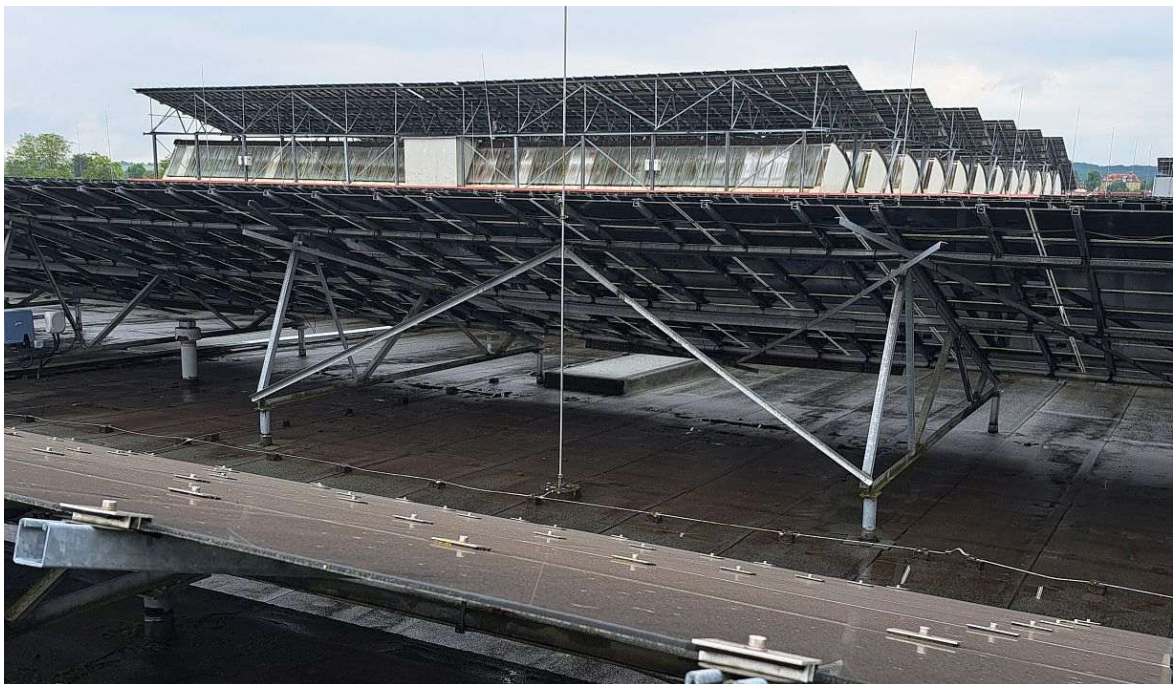


Abbildung 9: Dach des nordwestlichen Gebäudes mit Blick auf südöstliches Gebäude.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13 von 31



Abbildung 10: Öffnungen im Übergangsbereich der Fassade zur Dachkonstruktion mit ausgeformten Abrundungen im unteren Bereich.
(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Abbildung 11: Blick von Westen auf den Abrissbereich des Gebäudes mit angrenzendem Nachbargebäude (silberne Blechverkleidung).
(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes bildet der Werkskanal „Triebwerkskanal Zoeppritz“. Es handelt sich um einen Abzweig der Brenz welcher auf Höhe der Kläranlage Mergelstetten (ca. 850 m nördlich des Untersuchungsgebietes) beginnt und nach ca. 1,4 km wieder mit der Brenz zusammengeführt wird. Die Fließrichtung verläuft von Norden nach Süden. Der Kanal ist Teil des Flusssystems der Brenz. Der Kanal wird als Gewässer 2. Ordnung, die Brenz als Gewässer 1. Ordnung gelistet. Die Uferbereiche sind als steile, mit Gräsern bewachsene Uferböschungen hergestellt. Das Kanalbett ist kiesig und mit typischen Wasserpflanzen bewachsen.



Abbildung 12: Triebwerkskanal Zöbritz Gewässer 2. Ordnung mit kiesiger Sohle und üppigem Sohlebewuchs.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine stark begrünte Ruderalfläche mit unterschiedlichen Gräsern und Kräutern trocken-sonniger Standorte. Zwischen 2022 und 2025 wurde die vorherige Rasenfläche umgebrochen und aufgeschottert. Die Fläche wird je nach Bedarf an Lagerplatz verkleinert oder wieder sich selbst überlassen. In den Bereichen in denen überschüssiges Material aufgehäuft wurde ist ein starker Bewuchs von Brennnesseln und einzelnen Wilden Karden festzustellen. Gesäumt wird die Fläche von Natursteinen um ein Überfahren zu verhindern. Gegenüberliegend wurde, um den Höhenunterschied zur angrenzenden Straßenfläche auszugleichen, eine einreihige Mauer aus gebrochenen Natursteinblöcken errichtet.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15 von 31



Abbildung 13: Ruderalfläche im Süden mit extensiver Vegetation und aufgeschobenem Humuswall mit eutropher Vegetation.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Abbildung 14: Natursteinmauer gegenüber der Ruderalfläche auf dem Nachbargrundstück.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16 von 31

Entlang der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes, begleitend zur Heidenheimer Straße, befindet sich eine weitere extensive Grünfläche sowie eine historische Ziegelmauer. Die sanierungsbedürftige Mauer stützt das Gelände gegenüber den deutliche tieferliegenden Werksgebäuden hin ab. Zwischen dem Fuß der Mauer und der östlichen Fassade der Gebäude hat sich innerhalb des Tiefhofes eine Hecke aus einheimischen, hochgewachsenen Sträuchern (Hasel, Rosen, Hartriegel), eingestreuten Bäumen (Esche, Weiden, Ahorn, Ulmen) und Brombeeren entwickelt. Im weiteren Verlauf entlang der Heidenheimer Straße befinden sich vor und nach der Bushaltestelle schmale mit Granitschotter angelegte Flächen. An der nördlichsten Ecke der Ostfassade des Verkaufsgebäudes der Firma Zeottexx ist diese mit Efeu bewachsen. Im Übrigen befinden sich neben den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen kleinere Rasenflächen im Gebiet.



Abbildung 15: Heidenheimer Straße mit Blick nach Noden.

(Quelle: Eigene Aufnahme im Rahmen der Vermessung vom 14.04.2022).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17 von 31



Abbildung 16: Unbegrünte Freiflächen entlang der Heidenheimer Straße.
(Quelle: Eigene Aufnahme im Rahmen der Vermessung vom 14.04.2022).



Abbildung 17: Ziegelwand im Bereich des Geländeabfangs zwischen Heidenheimer Straße und Lagergebäude.
(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18 von 31



Abbildung 18: Blick von Norden auf die Hecke.
(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Das Untersuchungsgebiet liegt fast vollständig innerhalb der Ergänzungsfläche des Biotopverbunds Gewässerlandschaften (2020). Der Werkskanal wird im HQ100- und HQExtrem-Fall als betroffene Fläche aufgeführt und zählt somit als Überschwemmungsgebiet. Weitere Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die nächsten amtlich kartierten Biotope liegen in einer Entfernung von ca. 90 m östlich (Waldbiotop Nr. 273261350502 „Sukzession bei Lindach N Bolheim“) und 200 m nördlich (Offenlandbiotopkartierungen Nrn. 173261353769 „Feldgehölz am Brenzkanal nördlich Neubolheim“ und 173261353770 „Feldgehölz an der Brenz nördlich Neubolheim“) des Untersuchungsgebietes. In einer Entfernung von ca. 1 km östlich des Vorhabens befindet sich das nächstgelegene Natura 2000- Gebiet, das FFH-Gebiet Nr. 7427341 „Giengener Alb und Eselsburger Tal“. Zudem sind im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes zahlreiche Streuobstbestände kartiert.

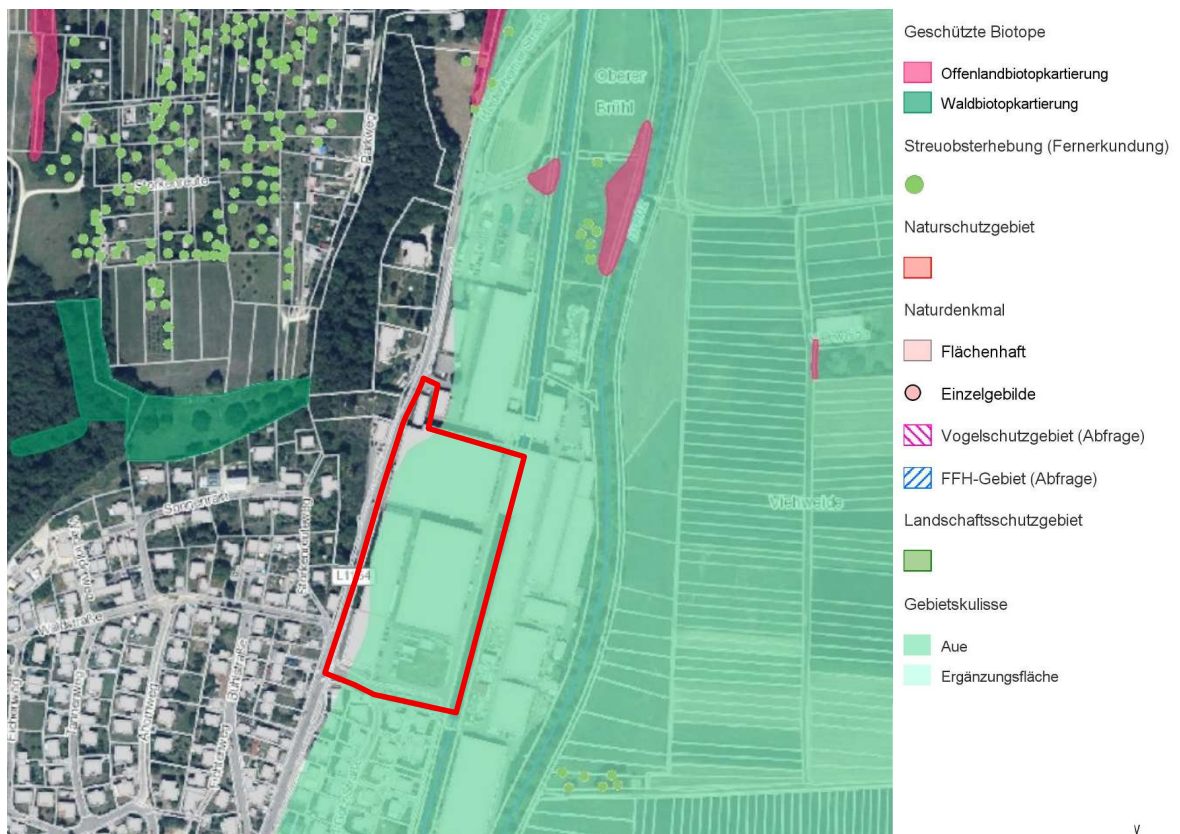


Abbildung 19: Lage des Untersuchungsgebietes (rot) im Bezug auf Schutzgebiete
(Quelle: Luftbild und Kataster www.lubw.de, zuletzt aufgerufen am 08.09.2025).



3. HABITATPOTENZIALANALYSE

Eine Übersichtsbegehung wurde am 22.05.2025 in den Vormittagsstunden durchgeführt. Die örtlichen Wetterverhältnisse waren trocken-kühl bei ca. 10°C, windstill bei wolkenbehangenem Himmel. Die erfassten Nachweise für das Vorkommen einzelner Befunde sind in Abbildung 30 eingetragen. Im Rahmen der Begehung wurde bereits ersichtlich, dass eine Betroffenheit von besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden kann. Es folgte daraufhin eine erneute Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Unter der Zustimmung, die Habitatpotenzialanalyse als „Worst-Case-Betrachtung“ zu formulieren wurde dem Verzicht auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zugestimmt.

Die Begehung beinhaltete die Erkundung des Werksgeländes, einzelner Lagerhallen sowie des Daches des nördlichen und westlichen Gebäudes inklusive dem Abrissbereich. Der Tiefhof mit den Heckengehölzen konnte nur von oben eingesehen werden, ein Zugang zum Unterholz war nicht möglich. Ein besonderes Augenmerk lag auf Vögeln, für die sich in unterschiedlichsten Strukturen Potenziale für Nist- und Ruhehabitate bieten, sowie auf Fledermäusen. Diese können aufgrund der umgebenden Strukturen (Wäldchen, Obstgehölze, Gewässer angrenzend an Offenland, Gärten) sowie dem nahegelegenen FFH-Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Schutzgegenstand des FFH-Gebietes „Giengener Alb und Eselsburger Tal“ sind unter anderem die Fledermausarten Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr. Diese Arten sind in der Lage zwischen dem Schutzgebiet und dem Untersuchungsgebiet zu wandern und die genannten Strukturen als Jagdgebiete und Tagesquartiere zu nutzen, weitere Fledermausarten finden in diesen Strukturen ebenfalls geeignete Habitate. Es kann daher im Rahmen der Habitatpotenzialanalyse nicht ausgeschlossen werden, dass sich Individuen oder kleinere Populationen auch im Untersuchungsgebiet niederlassen. Geeignete Strukturen sind Löcher und Risse in den Fassaden der Verkaufs- und Lagergebäude. Insbesondere waren im direkten Anschluss an die Attika Vertiefungen festzustellen, deren genaues Ausmaß im Rahmen der Begehung nicht festzustellen war. Die untere Naturschutzbehörde konnte bei vergleichbaren Ausprägungen in anderen Fällen, in den sich ergebenden Räumen unterhalb der Attika, Tagesquartiere und Wochenstuben feststellen, sodass ein geeignetes Habitatpotenzial für die Nutzungen angenommen werden muss. Zudem wurde bereits auf Landkreisebene nachgewiesen, dass aufgrund der mildereren Winter Habitatstrukturen dieser Art von einigen frosttoleranten Arten bereits ganzjährig genutzt werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde muss für entfallende Strukturen im Bereich des geplanten Abrisses ein Ersatz geschaffen werden, zudem sind Abriss oder Sanierungen von Gebäudeteilen zeitlich auf die Überwinterung der Fledermäuse abzustimmen. Hierzu sind Maßnahmen unter Punkt 4 aufgeführt.

Die Dachflächen mit den aufgeständerten Photovoltaikanlagen können verschiedenen Vogelarten als Nist- und Rückzugsort dienen. In diesem Fall konnten jedoch keinerlei Nachweise über eine Nutzung durch Vögel oder sonstige Gattungen auf den Dachflächen nachgewiesen werden. Es waren keine Nester oder älteres Nistmaterial vorzufinden, weiterhin fehlten Hinterlassenschaften wie Losungen, Kot, Federn, Fell, Kadaver, Gewölle von Prädatoren oder typische Abnutzungsspuren. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass trotz des Potenzials, dieses nicht angenommen wird. Im Zuge der



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 21 von 31

Dachbegehung wurde auch der Lagerraum des nördlichen Verkaufsgebäudes untersucht, welcher sich als Staffelgeschoss an die Dachflächen anschließt. Dieser bietet aufgrund der Eigenschaften als geschützter, dunkler Raum mit Zugängen über Lüftungsöffnungen ein potenzielles Habitat für Fledermäuse. Trotz des Potenzials konnten jedoch auch hier keine Nachweise erbracht werden, auch andere Gattungen konnten nicht nachgewiesen werden.

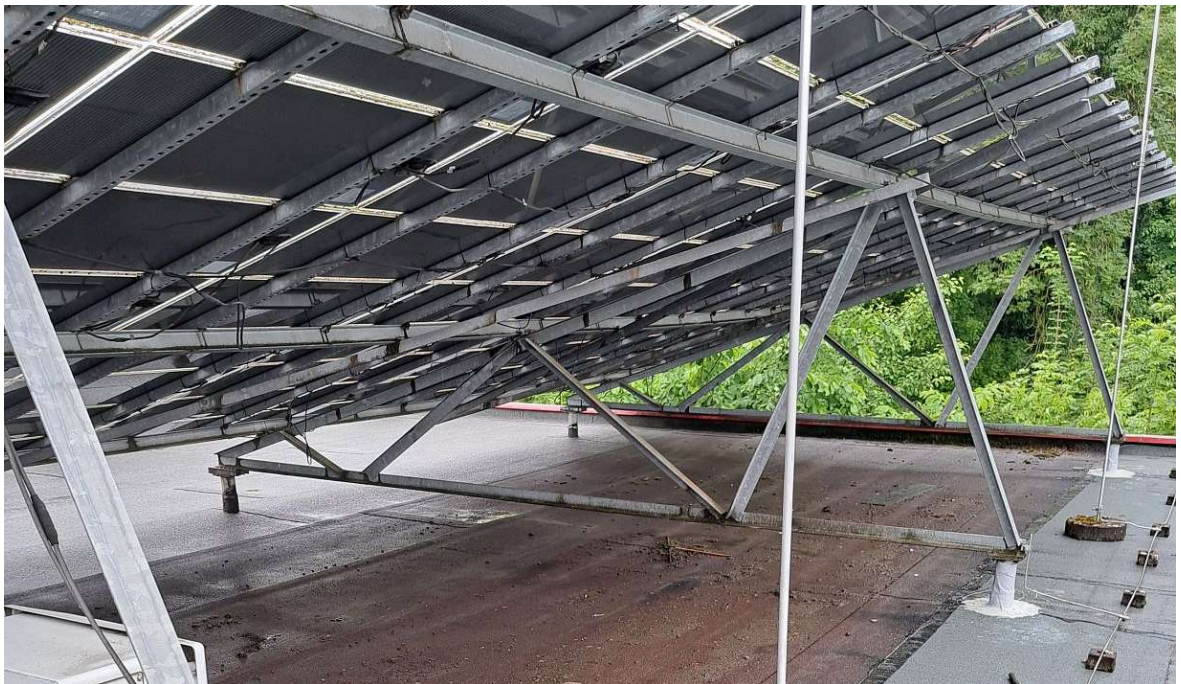


Abbildung 20: Aufgeständerte Photovoltaikanlage, Dachdeckung mit Dachpappe.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 22 von 31



Abbildung 21: Dachdeckung im Bereich des geplanten Abrisses mit anschließendem Nachbargebäude.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Abbildung 22: Staffelgeschoss im Norden: Betonwände unverputzt mit Lüftungsöffnungen.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 23 von 31



Abbildung 23: Staffelgeschoss im Norden.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).

Eine Sichtung eines Hausrotschwanz-Nestes mit Nestlingen und fütterndem Adult erfolgte im Bereich eines Rolltores an der südlichen Fassade des südlichsten Lagergebäudes. Dieses Nistverhalten sei laut Werksmitarbeiter auf dem gesamten Werksgelände bekannt. Für Gebäudebrüter verschiedener Vogelarten bieten sich anhand der unterschiedlichen Strukturen an und in den Gebäuden eine Vielzahl möglicher Nistplätze. Hierunter fallen Überstände, sich ergebende Nischen im Bereich sämtlicher Stahlkonstruktionen, Simse und Lüftungsöffnungen. Es muss daher sichergestellt werden, dass im Zuge von Sanierungen und bei Abriss oder Umnutzung die Vögel während der Brut und Aufzucht nicht vertrieben werden oder Nester zerstört werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 24 von 31



Abbildung 24: Rolltor an der Ostfassade des nordwestlichen Gebäudes.
(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Abbildung 25: Innenansicht westliches Lagergebäude.
(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 25 von 31



Abbildung 26: Innenansicht westliches Lagergebäude mit Blick auf die straßenbegleitende Hecke.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).

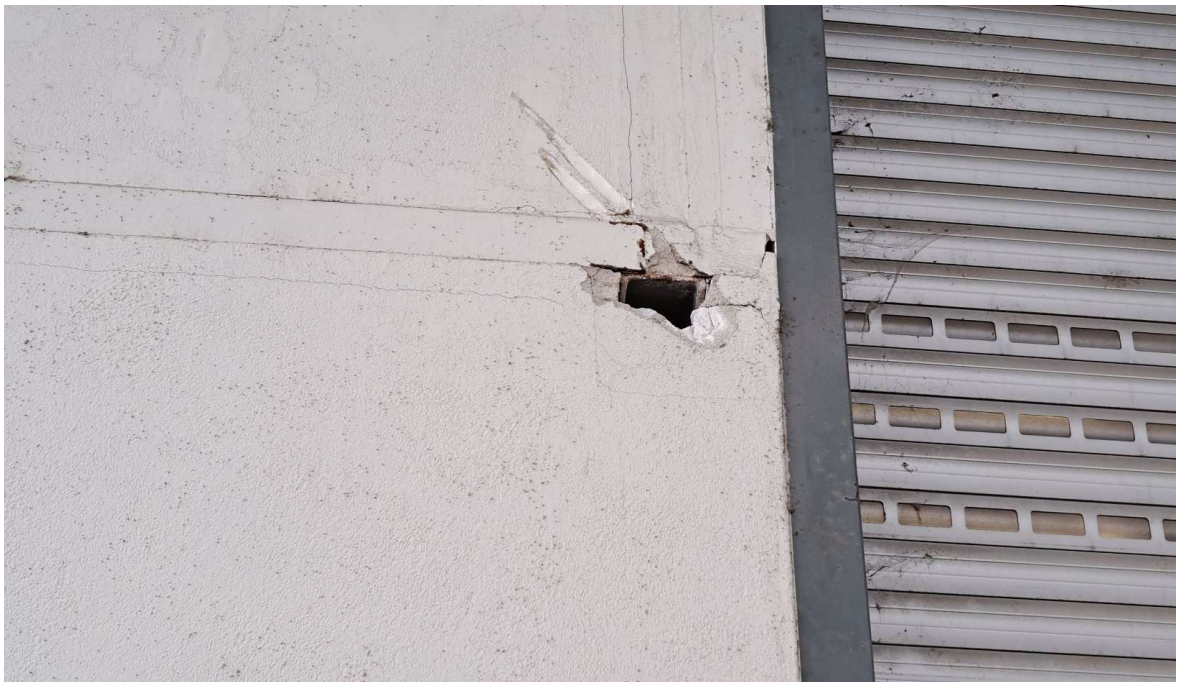


Abbildung 27: Offener Stahlträger im Bereich des südlichen Rolltors des westlichen Lagergebäudes.

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 26 von 31



Abbildung 28: Lüftungsöffnungen in der Westfassade des östlichen Lagergebäudes.
(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Abbildung 29: Hausrotschwanz Nest am südlichen Rolltor des östlichen Lagergebäudes.
(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



Weitere Habitatpotenziale für Vögel finden sich in den Heckenstrukturen entlang der Heidenheimer Straße. Aufgrund der beengten Situation zwischen Gebäude und Stützmauer ist die Hecke vor allem für kleine und mittlere Singvögel ein geeignetes Habitat. Im Rahmen der Begehung konnten, soweit einsehbar, keine Nester oder ein- und ausfliegende Vögel beobachtet werden, sodass eine besondere Relevanz der Hecke als Bruthabitat nicht angenommen werden kann. Als weiteres Habitat für Vögel eignet sich die Fassadenbegrünung im Norden des Untersuchungsgebietes. An diesen Strukturen konnte im Rahmen der Begehung eine einfliegende Amsel beobachtet werden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölze, bzw. das Entfernen der Fassadenbegrünung in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.

Für Reptilien sowie für Insekten eignet sich insbesondere die Ruderalfläche im Süden als Habitatfläche. Der aufgeschüttete Wall sowie die mit extensiver Initialvegetation begrünte Schotterfläche bieten unterschiedliche Strukturen potenzieller Habitate der Gattungen an. Aufgrund der Größe der Fläche kann diese als Trittsteinbiotop angenommen werden. Die Fläche stellt als Ergebnis der festgesetzten GRZ die verbleibende nichtüberbaubare Fläche dar, demnach muss die Fläche erhalten bleiben. Im Falle einer Überplanung oder Umnutzung der Fläche ist gutachterlich eine Nutzung durch Reptilien auszuschließen, gegebenenfalls können Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig werden, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Weitere Strukturen und Randflächen können aufgrund der geringen Größe als relevante Habitate ausgeschlossen werden. Die Ziegelmauer im Westen ist aufgrund der Verschattung als Habitat ungeeignet.

Das im Untersuchungsgebiet vorkommende Gewässer „Triebwerkskanal Zöbritz“ ist ein Fließgewässer 2. Ordnung und wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erfasst. Der Bebauungsplan rechtfertigt keinen Eingriff in den Kanal oder dessen Uferbereiche, sodass eine Betroffenheit nicht erwartet wird.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 28 von 31



Abbildung 30: Verortung der beschriebenen Funde

(gelb) Abriss und Neubaubereich, (grün) Hecke, (rot) Blocksteinmauer, (blau) Werkskanal (orange) Fassadenbegrünung, (grün) mehrere Öffnungen im Bereich der Attika, (blau) Rotschwanzgelege, (gelb) offener Stahlträger, (braun) trockene Ruderalfläche)

(Quelle: Eigene Aufnahme vom 22.05.2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 29 von 31

4. VORGESCHLAGENE MAßNAHMEN

Um Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu entgehen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. **Rodungszeitraum:** Gehölzrodungen und das Entfernen von Fassadenbegründung sind ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen.
2. **Ökologische Baubegleitung:** Vor dem Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen oder der Sanierung von Fassaden und Gebäuden/Gebäudeteilen, sowie Arbeiten am Dach, muss eine Kartierung bzw. eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Es muss festgestellt werden, ob sich Vogelnester oder Fledermausquartiere in dem jeweiligen Gebäudeabschnitt befinden und welche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor Beginn der Arbeiten zu treffen sind. Gegebenenfalls können Ersatzhabitate notwendig werden. Der Umfang der Ökologischen Baubegleitung bzw. Kartierung im Einzelfall ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden bei den Arbeiten Vögel oder Fledermäuse am Gebäude vorgefunden, sind diese unverzüglich einzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde Rücksprache zu halten. Diese Vorgehensweise ist bei allen zukünftigen Abrissen oder Sanierungsarbeiten am Dach oder der Fassade anzuwenden. Bei dem geplanten Abrissgebäude kann die ökologische Baubegleitung zwischen Oktober und März Arbeiten auch durch Feststellen mehrtägiger Frostnächte freigeben, da nicht anzunehmen ist, dass das Gebäude frostsicher ist. Sollten sich bis zum Beginn der Bautätigkeiten Vögel oder Fledermäuse am Gebäude niederlassen, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und es sind ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.
3. **Herpetologische Kartierung:** Im Falle einer Überplanung oder Umnutzung der Ruderalfläche ist vorab gutachterlich eine Nutzung durch Reptilien auszuschließen. Bei Auffinden von Tieren können gegebenenfalls Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Anlegen von Ersatzhabitaten notwendig werden, die mit der UNB abzustimmen sind.
4. **Fledermäuse:** Anbringen von Fledermauskästen sowie Verschließen der Öffnungen und Risse in der Fassade jeweils im Zeitraum zwischen Mitte November und Ende März vor Abriss der Gebäudeteile. Mindestumfang 5 Sommerquartier-Flachkästen, jeweils an lichtabgewandten, frei zugänglichen Fassaden. Die genaue Qualität und Positionierung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
5. **Beleuchtung:** Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung an sämtlichen Gebäuden und Anlagen. Die Vorgaben der DIN EN 12193 dürfen nicht überschritten werden. Es sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen mit möglichst geringem Blauanteil (optimal 1600-2200 K; max. 3000 K) zu verwenden. Um Insektenabtötungen zu vermeiden, sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können (Schutzklasse IP 65) und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C erreichen. Eine Abstrahlung nach oben, in angrenzende Vegetationsstrukturen sowie das Anstrahlen umliegender Fassaden, ist auszuschließen. Die Nutzungszeit ist auf die tatsächlich benötigte Zeit zu begrenzen (z.B. durch Schalter, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 30 von 31

5. FAZIT

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet/Mischgebiet Zoeppritz - Nord, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet. Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden und Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird die Habitatpotenzialanalyse als Worst-Case-Betrachtung ausformuliert und Vermeidungs- sowie Ersatzmaßnahmen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien aufgenommen. Umfangreiche Arbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Die Gebäude bieten aufgrund der Bauweise und des Alters geeignete Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse. Durch eine Neugestaltung, Umnutzung und insbesondere den vorgesehenen Abriss entfallen diese Habitate, sodass hierfür Ersatzhabitate geschaffen werden müssen. Die Grünfläche im Süden stellt ein potenzielles Habitat für Reptilien dar und ist in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten, anderenfalls sind gegebenenfalls Maßnahmen notwendig.

Somit können trotz einer nicht auszuschließenden Betroffenheit von besonders geschützten Arten eintretende Verbotstatbestände vermieden werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Arten zu erwarten.

Die Habitatpotenzialanalyse wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Heidenheim erstellt. Die Entscheidung, ob vertiefende Untersuchungen oder weitere Maßnahmen zum Schutz besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG erforderlich sind, obliegt der unteren Naturschutzbehörde.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 31 von 31

QUELLEN

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009. Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 08.12.2022 2240.

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015, geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023 mit Berücksichtigung des Biodiversitätsstärkungs-gesetztes

RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (FFH-Richtlinie) vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

RICHTLINIE (79/409/EWG) DES RATES DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (VRL) vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) Online Daten- und Kartendienst der LUBW (zuletzt aufgerufen am 29.04.2025)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) 06.2006/ 07.2007 „Durchgängigkeit für Tiere in Fließgewässern“ – Teil 1

FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG (FVA-BW) G. Bönecke, I. Gilly und H. Rinderspacher. Co. 2004 „Empfehlungen für Gestaltungsmaßnahmen zur besseren Durchwanderbarkeit von Fließgewässern“

BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU 2022 Online Arteninformation Großes Mausohr (*Myotis myotis*) (zuletzt aufgerufen am 30.09.2025)