

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

zum Abbruch eines Lagergebäudes mit Wohnungen Lindenallee 8 in 35410 Hungen



Auftraggeber: ABID Hungen GmbH
Brüsseler Straße 5
65552 Limburg

Bearbeitung: Stadt und Freiraum
Planungsbüro Sabine Kraus
fr. Landschaftsarchitektin AKH
Odenwaldstraße 4,
65549 Limburg
Telefon 06431 – 280 980

Stand: 26.11.2025

1 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

1.1 Anlass der Planung

Der Auftraggeber, die ABID Hungen GmbH mit Sitz in Limburg, plant auf dem Gelände in der Lindenallee 8 in 35410 Hungen - Flur 1, Flurstück 503/58 - den Neubau eines Senioren-Wohnheims. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände der Fa. Robert Jackl KG, Färberei und Appretur, Hungen. Der auf dem Gelände befindliche Gebäudekomplex besteht im Wesentlichen aus einem unterkellerten Wohn- und Bürogebäude und einer zweigeschossigen Lagerhalle, die inzwischen leer stehen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück ein Parkplatz und eine Rasenfläche.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist der Rückbau des bestehenden Gebäudekomplexes und der angrenzenden Anlagen erforderlich. Die Abbrucharbeiten sollen im Winter 2025/2026 zur Ausführung kommen.

Die Biotopstrukturen der Umgebung bieten insbesondere Vögeln und Fledermäusen gute Jagdhabitats in Siedlungs-, Feldflur- und Waldnähe. Die Gebäude könnten daher als potentielle Brut- und Lebensstätte für Vögel und Fledermäuse dienen.

Im Vorfeld der Maßnahme ist zu prüfen, ob das Vorhaben gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt.

1.2 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der abzureißende Gebäudekomplex befindet sich auf dem Flurstück 503/58, Flur 1, Gemarkung Hungen im Siedlungsbereich des Ortes. Das Gelände wird an drei Seiten von der Lindenallee tangiert - von Süden kommend sowohl in nordöstlicher als auch in nordwestlicher Richtung sowie im Norden. Im Osten befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Bolzplatz, im Norden die Freiwillige Feuerwehr, im Westen ein Seniorenzentrum - ansonsten ist die Umgebung im Wesentlichen von Wohnbebauung geprägt.

Der Siedlungsbereich ist hinsichtlich seiner Grünstruktur durch hausnahe Gärten und älteren Bäumen im Straßenraum geprägt. In ca. 400 m beginnt im Norden des Bauvorhabens die offene Feldflur und schließen Waldbereiche an.

Das Gelände ist nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines angrenzenden Schutzgebietes gelegen.

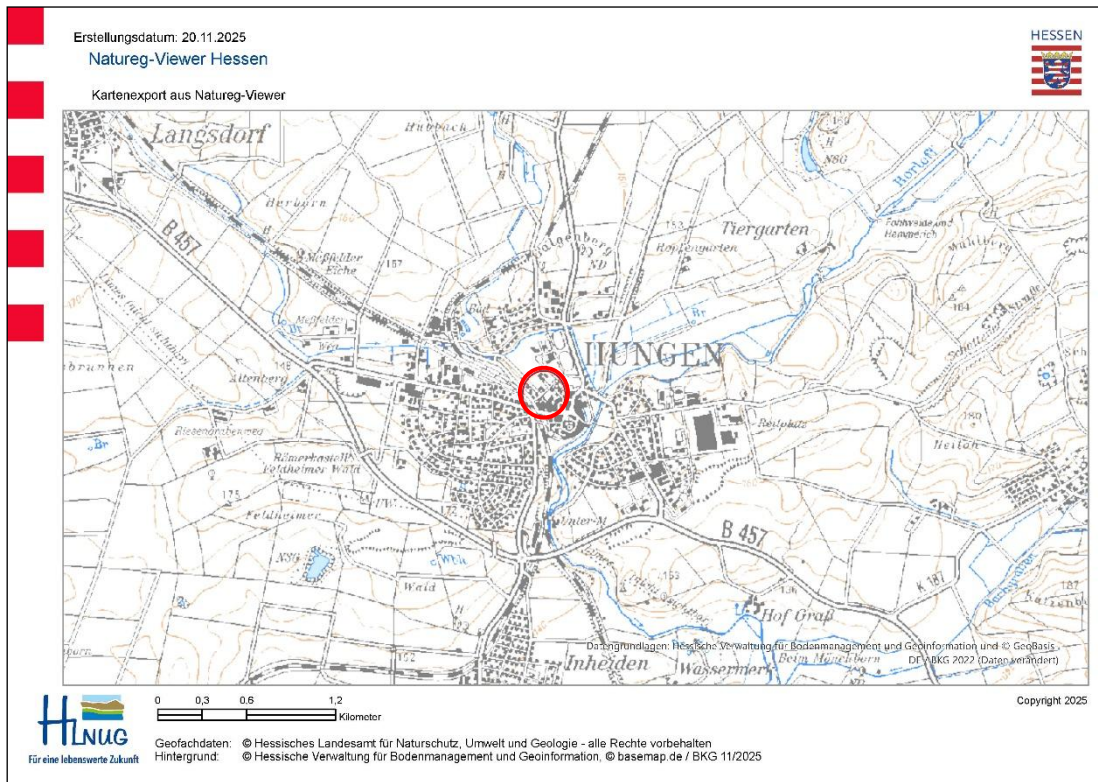


Abbildung 1: Topografische Karte mit Plangebiet (Quelle: Natureg-Viewer Hessen, 2025)



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet, (Quelle: Natureg-Viewer Hessen, 2025)

1.3 Rechtliche Grundlage

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dies gilt für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die natürlich vorkommenden europäischen Vogelarten.

Rechtliche Grundlage	Rechtliche Anforderung
§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG	<p>Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten</p> <ul style="list-style-type: none"> • nachzustellen, • sie zu fangen, • sie zu verletzen oder • zu töten oder <p>ihre Entwicklungsformen aus der Natur</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu entnehmen • zu beschädigen oder • zu zerstören. <p>Bezogen auf betriebsbedingte Folgen eines Vorhabens – z.B. der Tötung von Tieren infolge von Kollisionen - ist der Tötungstatbestand erst dann erfüllt, wenn sich das Kollisionsrisiko für die betroffene Art durch die Maßnahme in signifikanter Weise erhöht.</p>
§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG	<p>Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.</p> <p>Es führen somit nur erhebliche Störungen zu einer Verbotverletzung. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.</p>
§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG	<p>Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu entnehmen, • zu beschädigen oder • zu zerstören. <p>Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p>
§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG	<p>Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen aus der Natur</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu entnehmen, • zu beschädigen oder • zu zerstören.

Gem. § 45 (7) BNatSchG können die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen.

Gem. § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG sind Befreiungen aus Gründen des überwiegend öffentlichen

Interesses möglich. Die Befreiungen können gem. § 67 (3) Nr. 1 BNatSchG mit Nebenbestimmungen versehen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen findet auf der Grundlage des „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMLUWFJH 2024) statt.

1.4 Geplante Abbruchmaßnahmen

Da der Bauherr plant, auf dem Gelände Lindenallee 8 in Hungen ein Senioren-Wohnheim zu errichten, ist der Abriss des bisherigen Baubestandes auf dem Gelände erforderlich. In diesem Kontext werden alle dort befindlichen Gebäudebestandteile und Anlagen komplett zurückgebaut und die dabei anfallenden Materialien entsprechend den aktuellen gesetzlichen Regelungen entsorgt.



Abbildung 3: Freifläche Bestand - abzubrechende Gebäude gelb (Quelle: ABID Hungen GmbH, 2025)

1.5 Voruntersuchungen

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Bestandserfassung wurden bekannte Unterlagen entsprechend auf Artennachweise ausgewertet, um so eine relevante Artenbesiedlung der letzten Jahre rekonstruieren zu können. Informationen zum Plangebiet hinsichtlich besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor.

1.6 Ortstermin

Zur eigenen Datenerhebung wurde am 13.11.2025 ein Ortstermin durchgeführt. Im Rahmen der Begehung wurden sowohl das gesamte Gelände als auch sämtliche darauf befindlichen Gebäudebestandteile von innen und außen untersucht. Die Begehung fand im Verlauf des Vormittags von 9 bis 11 Uhr statt.

Dabei wurden mittels stark vergrößerungsfähigem Objektiv (Fotoapparat) und Fernglas die Fassaden und Dachüberstände, insbesondere deren Spalten, Nischen und Öffnungen auf Hinweise einer Besiedlung von Tieren untersucht. Alle Gebäudeteile und Hallen wurden von innen begangen und alle Decken, Wände, Balken, Träger, Spalten und Nischen mittels LED-Strahler auf Indizien einer Besiedlung von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Im Rahmen der Begutachtung wurde nach Nestern, Kot, Nahrungsresten, Federn, Gewöllen, Verfärbungen, möglichen Einfluglöchern/Zugangsmöglichkeiten in die Gebäude sowie nach Quartierspotentialen gesucht.

1.7 Dokumentation und Bewertung

Das ehemalige Fabrikgelände ist überwiegend versiegelt - durch Pflaster, Asphalt und Beton. Lediglich in den Randbereichen und im Norden befinden sich Grünflächen, die jedoch intensiv gepflegt werden und keine hochwertigen Habitatstrukturen für Tiere aufweisen.

Das Wohn- und Bürogebäude sowie die unmittelbar daran angrenzende Lagerhalle sind beide in Massivbauweise aus Beton und jeweils mit einem Satteldach errichtet. Die Dächer sind etwas überstehend. Alle Gebäudeteile werden durch zahlreiche Fenster und Glasbausteine beleuchtet. Die Innenräume wurden komplett begangen und fotografiert.

Das Dach des Wohn- und Bürogebäudes sowie einer Lagerhalle konnten begangen werden. Der zweite Hallenbau hat ein Flachdach ohne Dachraum.

Von außen wurden die Dächer und Fassaden mit einem starken Kameraobjektiv und Fernglas in Augenschein genommen.

Auf Grund seiner Architektur, insbesondere durch mehrere kleinere und größere Überdachungen, Vordach und einen kleinen Erker, weist der Gebäudekomplex insgesamt durchaus Potential zum Nestbau für Vögel auf. An sämtlichen Gebäudeteilen fanden sich jedoch keinerlei Kotspuren von Vögeln oder tote Tiere. Vogelnester wurden keine nachgewiesen. Es wurden auch keine Indizien auf ein Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt. Es wurden keine Kotkrümel, fettige Hangplätze, lebende oder tote Fledermäuse nachgewiesen.

Die nachfolgenden Abbildungen belegen die Untersuchungsergebnisse:





Abbildung 4: Bestandsfotos [Kunz 2025] A: Gebäudekomplex von außen; B: Blick in den Hof; C, D: Blick auf das Wohn-/Bürogebäude; E und F: Vordach; G: Wohn-/Bürogebäude innen; H: Lagerhallen von innen; I: Deckenstreben Halle innen; J: Dachraum Satteldach

Im Dachraum des Satteldachs wurden allerdings Kotspuren entdeckt, die einem Marder zuzuordnen sind - vermutlich Steinmarder. Der Kot war an mehreren Stellen linear verteilt. Der wurstartige Kot (Losung) ist ca. 8 cm lang, und 1cm dick ist und endet in einer gedrehten Spitze. Hier fanden sich Beutereste, Haare, Federn, Obstkerne und Eierschalen. Auf dem Dachboden wurden ebenfalls Federn gefunden (Tauben), die ebenfalls auf Marderaktivitäten schließen lassen.



Abbildung 5: Kotspuren und Nahrungsreste im Dachraum (Foto Kunz 2025)

1.8 Ergebnisse und artenschutzrechtliche Konflikte

Vögel

Hinsichtlich gebäudebesiedelnder Vogelarten ist keine konflikthaltige Beeinträchtigung zu erkennen. Es wurden keine Anzeichen auf eine Nutzung durch z.B. Schwalben, Haussperlinge oder Hausrotschwänze angetroffen. Zudem ist die Brutphase aller heimischen Brutvögel zum jetzigen Zeitpunkt beendet und Zugvögel haben ab Ende August bereits ihre Sommerquartiere verlassen. Heimische Vögel, die bei uns überwintern, können sich aufgrund ihrer Mobilität außerhalb des Wirkraumes des Eingriffs bewegen.

Die Nutzung des Gebäudes durch Vögel kann aufgrund der o.g. Ergebnisse, ausgeschlossen werden. Durch eine zeitnahe Ausführung der Abrissarbeiten im Winter 2025/2026 ist festzustellen, dass ein Tatbestand nach § 44 (1) BNatSchG hinsichtlich der Artengruppe „Vögel“ ist nicht gegeben.

Fledermäuse

Die oben dargestellten Ergebnisse hinsichtlich Fledermäuse zeigen, dass die Gebäude in der Vergangenheit oder aktuell weder als Wochenstube noch als Winterquartier von Fledermäusen genutzt wurden. Es gibt weder Kotspuren, fettige Hang- oder Einflugspuren, noch wurden tote oder lebendige Tiere angetroffen. Zudem sind die Innenräume und Hallen recht hell, was nicht zu einem Optimalhabitat für Fledermäuse beiträgt. Gleiches gilt für die Dachaufbauten. Eine Nutzung als Winterquartier kann ausgeschlossen werden, da die Dachbereiche zu hell und durch die fehlende Dachdämmung im Winter auch zu kalt sind.

Durch eine zeitnahe Ausführung der Abrissarbeiten im Winter 2025/2026 ist festzustellen, dass ein Tatbestand nach § 44 (1) BNatSchG hinsichtlich der Artengruppe „Fledermäuse“ ist nicht gegeben.

Steinmarder

Im Innenraum des Dachbodens wurden an mehreren Stellen deutliche Marderspuren nachgewiesen (sehr wahrscheinlich Steinmarder). Die Kot- und Frassspuren (gerupfte Vogelfedern) zeigen eine eindeutige Nutzung durch den Marder. Das Vorhandensein des Marders erklärt auch die negativen Feldermaus- und Vogelfunde, da der Marder als Prädator von Vögeln, Mäusen oder Fledermäusen bekannt ist und lebende Tiere jagt und Nester plündert.

Schutzstatus International

Der Steinmarder fällt unter Anhang drei der Berner Konvention von 1979. Diese soll den Schutz empfindlicher und gefährdeter Arten einschließlich wandernder Arten und ihrer Lebensräume gewährleisten. Die "geschützten Tiere" des Anhang drei dürfen nur in einem Umfang bejagt oder genutzt werden, der ihren Bestand nicht gefährdet.

Schutzstatus National

Rote Liste Säugetiere BRD: ungefährdet

Rote Liste Säugetiere Hessen: ungefährdet

Bundesjagdgesetz

Nach dem Bundesjagdgesetz fällt der Steinmarder unter die jagdbaren Arten. Nach der Bundesjagdzeitenverordnung darf er vom 16. Oktober bis 28. Februar bejagt und vergrämt werden. Danach beginnt die Schonzeit.

Vergrämungsmaßnahmen

Vor den Abrissarbeiten mit einem Bagger müssen Dachbereiche am nördlichen Satteldach geöffnet werden (ca. 1 Woche vorher). Hier können einzelnen Dachplatten entnommen werden oder Schalbretter an den Dachüberständen entfernt werden. Hierdurch wird der Dachraum hell und zugig sowie kälter, was zu einer Vergrämung führt. Zusätzlich kann ein Radio o.ä. einige Tage vor Abbruch aufgebaut werden. Durch die Musik und Sprache kommt es ebenfalls zur Vergrämung.

Durch eine zeitnahe Ausführung der Abrissarbeiten im Winter 2025/2026 unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergrämungsmaßnahmen ist festzustellen, dass ein Tatbestand nach § 39 (1) BNatSchG und der Bundesjagdverordnung hinsichtlich des Steinmarders nicht gegeben ist.

1.9 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung- und Minderung von Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme werden gem. vorgenannter Ergebnisse folgende Maßnahmen getroffen:

V1 Abrissarbeiten im Winter 2025/2026

Zeitnahe Ausführung der Abrissarbeiten im Winter 2025/2026. Sollte es zu einer Verzögerung kommen, könnten sich im Frühjahr 2026 Tiere einnisten. Wenn der Abriss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt (ab März 2026), ist das Gebäude vor Abriss erneut auf ein Vorkommen von Tieren hin zu untersuchen.

V2 Vergrämungsmaßnahmen Steinmarder

Vor den Abrissarbeiten mit einem Bagger müssen Dachbereiche am nördlichen Satteldach geöffnet werden (ca. 1 Woche vorher). Hier können einzelnen Dachplatten entnommen werden oder Schalbretter an den Dachüberständen entfernt werden. Hierdurch wird der Dachraum hell und zugig sowie kälter, was zu einer Vergrämung führt. Zusätzlich kann ein Radio o.ä. einige Tage vor Abbruch aufgebaut werden. Durch die Musik und Sprache kommt es ebenfalls zur Vergrämung.

1.10 Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG

Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Die baubedingte Tötung von Fledermäusen und Vögeln wird ausgeschlossen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die baubedingte Störung von Fledermäusen und Vögeln wird ausgeschlossen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Lokalpopulation ist daher nicht gegeben.

Aufgrund der anthropogenen Vornutzung im Siedlungsbereich ist bei den im weiteren Umfeld der Baumaßnahme potentiell vorkommenden, ubiquisten Vögeln ein Eintreten erheblicher baubedingter Störungen nicht zu erwarten. Es treten somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG in Bezug auf geschützte Arten ein.

Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Das Zerstörungs- und Entnahmeverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt nicht zum Tragen, da keine Lebensstätten nachgewiesen wurden. Es treten somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Bezug auf geschützte Arten ein.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht eintreten. Aufgrund der zeitnah geplanten Umsetzung der Abbrucharbeiten im Winter 2025/2026 und des oben dargestellten Nicht-Besatzes durch besonders oder streng geschützte Tierarten, sehen wir die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung als nicht notwendig an. Sollten die Abbrucharbeiten zu einem späteren Zeitpunkt (ab März 2026) ausgeführt werden, ist eine erneute artenschutzrechtliche Begehung des Gebäudekomplexes vor Abbruch durchzuführen.

Aufgestellt:

Limburg, den 26.11.2025



Dipl.-Ing. (FH) Oliver Kunz

Landschaftsarchitekt

Unterschrift Bearbeiter

Literatur

- BAUER, H.-G., BEZZEL E. & FIEDLER W. (2005A): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Nonpasseriformes - Nicht Sperlingsvögel. Band 1. AULA-Verlag, Wiebelsheim
- BAUER, H.-G., BEZZEL E. & FIEDLER W. (2005b): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeriformes - Sperlingsvögel. Band 2. AULA-Verlag, Wiebelsheim
- BERTHOLD, P. (1976): Methoden der Bestandserfassung in der Ornithologie: Übersicht und kritische Betrachtung. J.Orn.117: 1-69
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV) vom 29.07.2009 (BGBl. 2542).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), gültig ab 01.03.2010.
- DIETZ, C. UND A. KIEFER (2014): Die Fledermäuse Europas. Kennen, bestimmen, schützen.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, Eching.
- HGON (HRSG., 2010): Vögel in Hessen, Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit, Brutvogelatlas, Eczell.
- HMLUWFJH (2024): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hilfen für den Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Wiesbaden.
- KOCK, D. und KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien, 3. Fassung, Stand: Juli 1995. – Hessisches Ministerium des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.), Wiesbaden.
- RATH, B. (2023): Der Steinmarder: Schauen und Wissen!
- RICHTLINIE 79/409/EWG (sogenannte *Vogelschutz-Richtlinie*).
- RICHTLINIE 92/43/EWG (sogenannte *FFH-Richtlinie*).
- SÜDBECK ET AL. (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.
- VERORDNUNG (EG) NR. 338/97 (sogenannte *EU-Artenschutz-Verordnung*)

Plangrundlagen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Topographische Karte
[<http://www.natureg.de>]

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Luftbild [<http://www.natureg.de>]

ABID Senioren Immobilien GmbH: Freiflächenplan Bestand (2025)