



## Ergebnisbericht

zur Untersuchung des Daches des Kaufhauses Joh in Friedberg  
auf Vorkommen von Fledermäusen und potentiellen Brutvögeln  
am 16. Januar 2018

im Auftrag von

3V Investment GmbH & Co. KG  
Sitz: Grünwald,  
Gabriel-von-Seidl-Str. 36  
82031 Grünwald

bearbeitet von

GPM

Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien  
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus  
Dipl.-Biol. Volker Erdelen  
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

19.01.2018

## Anlass, Untersuchungsumfang

Untersucht wurde das Dachgeschoss des Kaufhauses Joh in Friedberg (Hessen), da das Dach umgebaut werden soll. Es handelt sich um das vierte Obergeschoss eines Gebäudes aus den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts mit einem Kies-bestreuten Flachdach. Die Seitenwände sind abgeschrägt (ca. 45° Neigung) und außen mit Schiefer-ähnlichen Schindeln verkleidet. Das Untergeschoss, das Erdgeschoss sowie die Obergeschosse 1 bis 3 waren nicht Gegenstand der Untersuchung.



**Abbildung 1: Kaufhaus Joh, Friedberg (23.11.2016)**

Durch die Untersuchung sollte sichergestellt werden, dass bei den Umbauarbeiten des Dachgeschosses keine Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen und außen am Gebäude keine aktuell genutzten Nester besonders oder streng geschützter europäischer Brutvogelarten zerstört werden.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 streng geschützt. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen

(§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Schließlich dürfen die Fledermäuse auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt für weitere streng geschützte Säugetierarten wie beispielsweise die Haselmaus und für alle besonders geschützten europäischen Brutvogelarten.

Um eine aktuelle oder frühere Besiedlung des Gebäudes durch diese Tiergruppen sicher ausschließen zu können, wurden das Dachgeschoss des Gebäudes innen und außen sowie die Dachfläche über dem dritten Obergeschoss, soweit nicht verbaut, auf Spuren oder sonstige Hinweise untersucht. Soweit zugänglich, wurden alle Spalten und Nischen an den Außenwänden sowie die Apsiden im Hinblick auf aktuell vorhandene Fledermäuse oder einen früheren Besatz durch diese Tiergruppe genau mit einer starken Taschenlampe ausgeleuchtet. Alle glatten Oberflächen unter möglichen Hangplätzen und Spaltenquartieren wurden nach Beuteresten und besonders nach Fledermauskot abgesucht. Außenmauern des Dachgeschosses, Dachflächen und Aufbauten wurden auf das Vorkommen von Vogelnestern und Vogelspuren hin betrachtet.

Die Untersuchung des Gebäudes wurde am 16. Januar 2018 vormittags durchgeführt.

## **Ergebnisse**

Das Dachgeschoss wurde ursprünglich für Lager, Verwaltung und Sozialräume genutzt und bereits vollständig entkernt. Auch die Deckenverkleidungen waren bis auf die Betondecken entfernt. Die rundum verlaufenden Apsiden waren geöffnet und teilweise durch Mauerdurchbrüche erschlossen. Damit war auch in den Dachschrägen ein weitgehender Einblick in die Hohlräume möglich.

Innen im Gebäude wurden keine Spuren von Fledermäusen, Vögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten entdeckt. In einer Apside fanden sich kleine Mengen von Nagerkot (Hausmaus o.ä.). Die drei Erker an der Westseite des Gebäudes (vgl. Abb. 1) sind baulich vom Innenraum weitgehend getrennt. Sie waren durch schmale Luken einsehbar, nach außen dicht abgeschlossen und wiesen keinerlei Tierspuren auf.



**Abbildung 2 und 3: Dachgeschoss Kaufhaus Joh, Blick nach Westen (16.01.2018)**

Die Außenverkleidung des vierten Obergeschosses besteht aus Kunststoffplatten, die den traditionell verwendeten Schieferschindeln ähneln. Soweit intakt, schließen sie dicht ab und bieten keine Spalten, die z.B. als Fledermausquartier dienen können. Allerdings waren an mehreren Stellen eine oder mehrere Schindeln defekt oder abgefallen, die Außenverkleidung wies daher zahlreiche Spalten auf. Diese können durchaus als Sommerquartier für einzelnen Fledermäuse dienen. Abbruch oder Reparatur in den Wintermonaten (November bis Februar, bei kalter Witterung auch Oktober und März) sind unkritisch, in der restlichen Zeit des Jahres sollten die defekten Stellen nach der Einrüstung und vor dem Umbau auf Fledermäuse untersucht werden. Ggf. müssten als Quartier genutzte Stellen für einen bis mehrere Tage von den Umbauarbeiten ausgenommen und nach erfolgtem Ausflug der Fledermäuse nachts verschlossen werden.

Die flache Dachfläche des vierten Obergeschosses sowie die Dachfläche des dritten Obergeschosses, die sich im Ostteil des Gebäudes auf Höhe des 4. OG erstreckt, sind mit Kies abgedeckt. Durch die Größe und die Lage der Kiesflächen sind diese für Bodenbrüter (z. B. Flussregenpfeifer oder Großmöwen) nur schlecht geeignet. Sicherheitshalber wurden die Flächen trotzdem auf Nestspuren oder andere Anzeichen wie Kotspuren an regelmäßigen Sitzplätzen abgesucht.



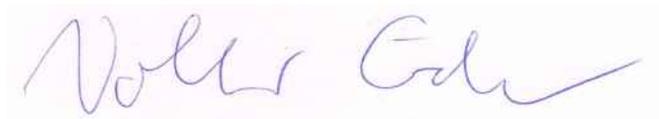
**Abbildung 4 und 5: Dachfläche nach Westen (4. OG), nach Osten (3. OG) (16.01.2018)**

Teilweise waren die Kiesstrukturen auf der Suche nach undichten Dachstellen verschoben. Insgesamt war das Dach aber gut untersuchbar. Anzeichen einer Nutzung als Nist- oder Ruheplatz für Vögel ergaben sich nicht. Strukturen, die als Fledermausquartier geeignet wären, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung und unter Beachtung o.g. Hinweise ist auszuschließen, dass bei den anstehenden Umbauarbeiten Lebensstätten von Fledermäusen oder europäischen Brutvögeln zerstört oder Tiere dieser Arten getötet werden könnten.

---

Kronberg den 19.01.2018



Dipl.-Biol. Volker Erdelen