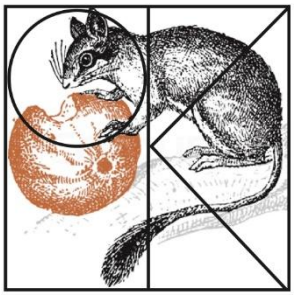
UMWELT Planung + Organisation

Dipl. Biologe Thomas Müller



Vorhaben:

Geplanter Abriss von Gebäuden, Möllner Str. 76 in Ratzeburg (Schleswig-Holstein)

Einschätzung des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

13. August 2026

UMWELT Planung + Organisation
Thomas Müller, Von-der-Tann-Straße 7, 20259 Hamburg
eMail: t.mueller@umwelt-planung.com, Internet: www.umwelt-planung.com

Vorbemerkung

Auftraggeber:
GRR GARBE Retail Real Estate GmbH
Marienbergstraße 98
90411 Nürnberg

Auftragnehmer:
Dipl. Biol. Thomas Müller
UMWELT Planung + Organisation, Hamburg

Untersuchung vor Ort:
11.08.2026, ab 11:00 Uhr

Wetterdaten:
18-19 Grad, mäßiger Wind aus NW, Sonne und Wolken im Wechsel

Diese Artenschutzrechtliche Stellungnahme wurde unter Verwendung folgender Software erstellt:

MS Windows 11 - Betriebssystem
MS Word - Textbearbeitung

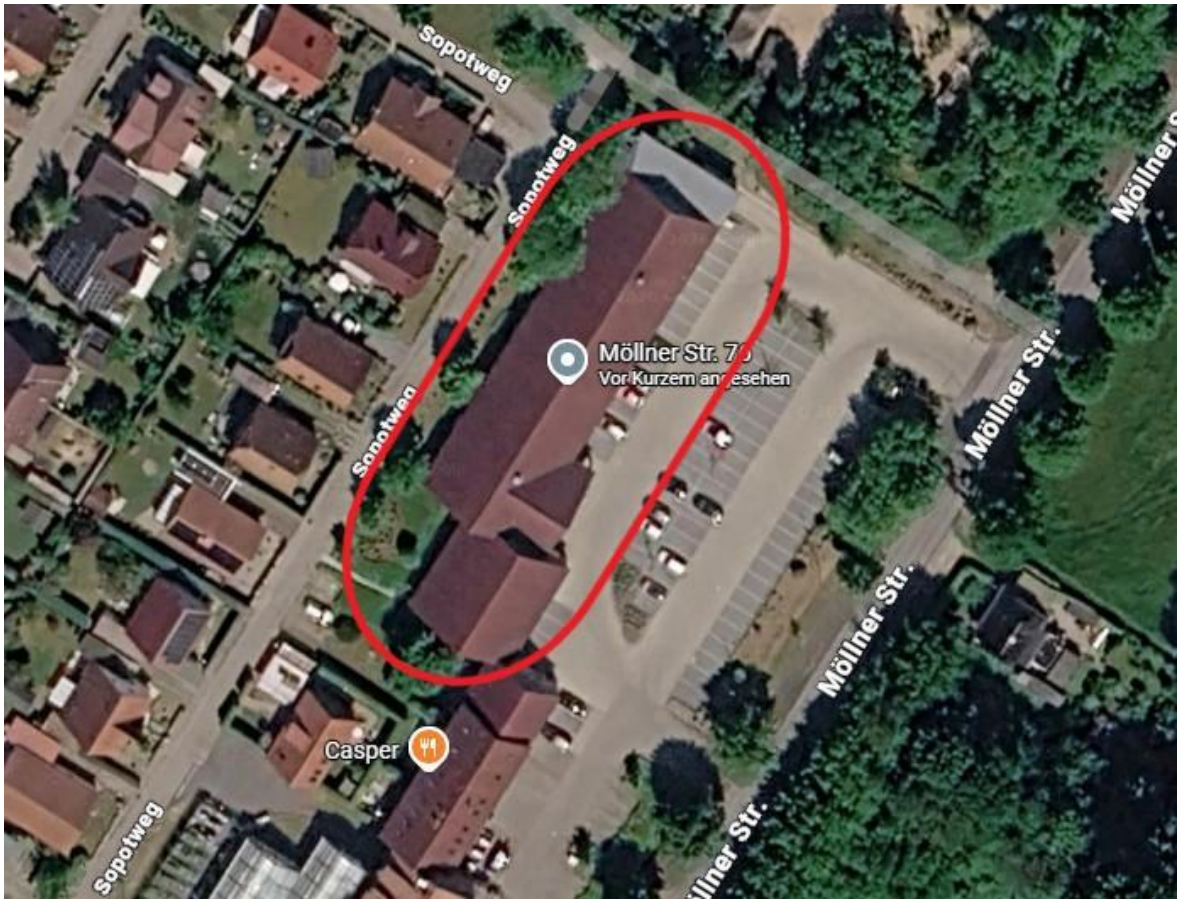
Inhaltsverzeichnis

1 Anlass 4

2 Ergebnis der Untersuchung 5

3 Fotodokumentation 8

Lage der Gebäude / des Untersuchungsgebiets



Luftbild: Lage der Gebäude (rote Markierung) im Bereich der Möllner Str. 76 in Ratzeburg (Schleswig-Holstein) (Quelle: Screenshot - www.google.de/maps - Maps data: Google, © 2026 Airbus,Maxar Technologies,Kartendaten)

1 Anlass

Im Bereich der Möllner Str. 76 in Ratzeburg (Schleswig-Holstein) soll ein Gebäudekomplex abgerissen werden.

Bei dem Komplex handelt es sich um Gebäude mit ehemals gewerblicher Nutzung (der Gebäudekomplex steht seit längerer Zeit leer bzw. ist größtenteils eingestürzt: ehem. Supermarkt). In den Gebäuden sind keine Kellerräume vorhanden.
Alle Gebäudeteile auf den Flurstücken 3/406 und 3/407 sollen zurückgebaut werden. Das betrifft den noch intakten südlichen Gebäudeteil mit den weißen Rollläden Richtung Parkplatz, den ehem. Netto-Markt (hier stehen nur noch Mauern) inkl. des Anlieferungsbereichs im Norden mit dem hellen Blechdach (siehe auch Luftbild auf Seite 3).

Generell ist bei Eingriffen in und an Gebäuden von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Im Rahmen dieser tierökologischen Stellungnahme wird geprüft, ob Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt werden könnten.

Der Abriss von Gebäuden kann einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen, wenn durch das Vorhaben

- Geschützte Arten getötet oder verletzt werden,
- Lebensstätten geschützter Arten zerstört werden oder
- Geschützte Arten während ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhezeit gestört werden.

Die Maßnahmen können ggf. zu einer Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Arten führen.

Daher wurden eine artenschutzrechtliche Kontrolle und Einschätzung durchgeführt, um u.a. Brutstätten für gesetzlich geschützte Arten in und an den Gebäuden zu überprüfen. Dies betrifft sowohl Brutvögel als auch Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (insbesondere Fledermäuse).

2 Ergebnis der Untersuchung

Am 11.08.2026 wurde eine Ortsbegehung durchgeführt. Es fand eine Überprüfung der Gebäude von außen und innen auf pot. Quartiere statt.

Die Gebäude können in drei Bereiche eingeteilt werden (von Süden nach Norden): das nahezu intakte Geschäftsgebäude mit den weißen Rollläden (siehe Abbildung 3-1), die Mauern des ehem. Supermarktes sowie den Anlieferungsbereich mit dem Blechdach.

Geschäftsgebäude im südlichen Teil mit den Rolltüren

Die Außenbereiche (v.a. Dach und Dachüberstände) sind bis auf die nördliche Fassade intakt, Nischen und Hohlräume sind nicht vorhanden. Fenster und Türen sind verschlossen.

An der nördlichen Fassade wurde im westlichen Bereich eine Folie angebracht, siehe Abbildung 3-2. Hier grenzte früher das Dach bzw. der Eingangsbereich des Supermarktes an. Die Folien weisen z.T. größere Löcher oder Lücken auf, so dass der Dachstuhl pot. „besiedelt“ werden könnte. Eine Überprüfung des Dachbodens, siehe Abbildung 3-3, ergab bis auf einige alte Wespennester (v.a. im vorderen nördlichen Bereich) keine Befunde. Eine Nutzung des gut isolierten Dachbodens als Tages- oder Winterquartier für Fledermäuse kann aber nicht ausgeschlossen werden, wenn die Lücken in der Abdeckung bestehen bleiben.

Empfehlung:

Da der Abrisstermin noch nicht feststeht und voraussichtlich im Frühjahr 2027 erfolgen könnte, sollte die Folienabdeckung so bald wie möglich ausgebessert bzw. verschlossen werden.

Außenmauern des ehem. Supermarktes

Die Mauern (es gibt auch eine Innenmauer im nördlichen Bereich, siehe Abbildung 3-4) weisen z.T. kleine Löcher an den Oberkanten (vermutlich ehem. Lüftungsschächte) auf. Diese Nischen könnten potentiell als Brutstätten für Vögel genutzt werden, sind aber zurzeit nicht genutzt bzw. besiedelt.

Auf der Westseite der Mauer bzw. Fassade befinden sich drei ca. 6 - 8 m breite Abschnitte mit dichtem und lockeren Efeubewuchs, siehe Abbildung 3-5). In einem Bereich wurde ein altes Vogelnest, vermutlich aus dem vergangenen Jahr, festgestellt.

Empfehlung:

Um eine weitere Besiedlung durch Vögel zu vermeiden, sollten die Efeubestände auf der Westseite im Herbst / Winter entfernt werden. Außerdem sollten die größeren Löcher an den Oberkanten der Mauern verschlossen werden, um hier eine Besiedlung durch Vögel auszuschließen (v.a. Haussperlinge können solche Nischen an Gebäuden nutzen).

Anlieferungsbereich im nördlichen Teil

Der weitgehend intakte Anlieferungsbereich, siehe Abbildung 3-6 im nördlichen Bereich des Gebäudekomplexes bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich wenig Möglichkeiten einer Besiedlung. Die Dachüberstände sind intakt, Hohlräume sind auch im Innenbereich kaum vorhanden. Vogelnester konnten hier nicht festgestellt werden.

Aufgrund des fehlenden Daches des ehem. Supermarktes ist der Dachabschluss Richtung Süden des Anlieferungsbereiches offen, siehe Abbildung 3-7. Hier sind unter dem Blechdach Hohlräume und Nischen vorhanden. Eine Überprüfung des Bereichs ergab keine Befunde. Vermutlich ist der Bereich durch die Südexposition zu warm bzw. zu stark der Sonne ausgesetzt. Durch die fehlende Isolierung des Blechdachs wird es unter dem Dach sehr warm.

Empfehlung:

Unmittelbar dem Abriss sollte der Bereich ein weiteres Mal auf Brutstätten für Vögel überprüft werden.

Grünflächen auf der Westseite der Gebäude

Auf der westlichen Seite der Gebäude befinden sich Grünflächen. Der nördliche Streifen entlang des ehem. Supermarktes ist ca. 6 - 8 m breit, siehe Abbildung 3-8. Im Bereich der benachbarten Straße stehen einige Ahornbäumen mit Stammdurchmessern von 30 - 50 cm. In den oberen Stammbereichen ab ca. 3 - 4 m Höhe sind

offene Stellen (beginnende Höhlungen) vorhanden. Im Bereich der Ahornbäume sind auch Salweiden und sonstige Gebüsche vorhanden.
Im südlichen Bereich vor dem Gebäude mit den Rolltoren befindet sich eine größere Grünfläche mit Zwergmispel, Fingerstrauch, Brombeeren, Weißdorn und Ahornbäumen (vereinzelt tritt Jungwuchs von Hainbuche und Ahorn auf), siehe Abbildung 3-9. Brutstätten von Vögeln bzw. geschützten Arten konnten hier nicht festgestellt werden.

Empfehlung:
Da der Grünbereich bei einem Abriss der Gebäude stark beeinträchtigt oder z.T. entfernt wird, sollte der Bereich ebenfalls vor dem Abriss v.a. auf Brutstätten für Vögel überprüft werden.

Fazit:
Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Relevanz für Fledermäuse (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und Vögel an den überprüften Gebäuden derzeit nicht gegeben ist. Quartiere oder rezente Vogelnester konnten nicht festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht auf.

Pot. Quartiersmöglichkeiten (v.a. Tagesverstecke und ggf. Winterquartiere) für Fledermäuse sind jedoch im Bereich des z.T. Dachbodens des südlichen Gebäudes vorhanden. Daher wird empfohlen den offenen Bereich an der Nordfassade zu verschließen.

Unmittelbar vor dem Abriss sollten der nördliche Anlieferungsbereich und die westlichen gelegenen Grünflächen ein weiteres Mal auf Brutstätten von Vögeln überprüft werden.

Die nachfolgenden Fotos in Kapitel 3 zeigen die untersuchten Gebäude (siehe Abbildungen 3-1 bis 3-9):

3 Fotodokumentation



Abbildung 3-1: Gebäude mit den Rollläden



Abbildung 3-2: südliches Gebäude mit Abdeckung der nördlichen Fassade



Abbildung 3-3: Dachboden des südlichen Gebäudes



Abbildung 3-4: Gebäudemauern mit Innenmauer (Bildmitte) des ehem. Netto-Marktes



Abbildung 3-5: Gebäudemauer Westseite mit Efeubewuchs



Abbildung 3-6: nördliches Gebäude, Anlieferungsbereich



Abbildung 3-7: nördliches Gebäude, Anlieferungsbereich mit offenem Dach



Abbildung 3-8: Grünfläche auf der Westseite des Anlieferungsbereichs



Abbildung 3-9: Grünfläche im südlichen Bereich, Blickrichtung Süd