

Fledermausschutz beim Dachgeschossausbau in München: RKU-Verfahren, Zeitfenster und Baustopp-Risiken · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Der Fledermausschutz kann beim Dachgeschossausbau in München über die Planung entscheiden, auch wenn ein verfahrensfreier Ausbau grundsätzlich möglich wäre. Relevant ist vor allem, ob Dachstuhl, Gauben oder Verkleidungen als Quartier dienen oder früher gedient haben. Typische Hinweise sind Verkotung, Bewegungsspuren, Beobachtungen bei Dämmerung sowie bekannte Vorkommen im Stadtteil. Für Bauherren und Planende ist deshalb entscheidend, die artenschutzrechtliche Prüfung vor der Anzeige oder dem Baubeginn zu klären. Der folgende Leitfaden beantwortet, wann eine Voranfrage sinnvoll ist, welche Unterlagen helfen, wie sich unterschiedliche Bauzeiten auf den Ablauf auswirken und wie sich ein Baustopp vermeiden lässt. Der Umfang nachfolgender Schritte basiert auf dem beschriebenen RKU-Verfahren und dem Zusammenspiel mit der Lokalbaukommission München.

Wann eine Voranfrage beim RKU sinnvoll ist

Eine Voranfrage ist sinnvoll, sobald das Dach möglicherweise als Fledermausquartier genutzt wurde oder aktuelle sowie frühere Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Das betrifft insbesondere ältere Bestandsgebäude mit ungedämmtem, dunklem und über Jahre ungestörtem Dachstuhl. Verkotung an Fenstern, im Spitzboden oder hinter Verkleidungen, Bewegungsspuren auf staubigen Dachbodenflächen sowie Sichtbeobachtungen beim Aus- oder Einflug in der Dämmerung sind konkrete Anhaltspunkte. Auch bekannte Vorkommen im Stadtteil können eine frühe Abstimmung erforderlich machen. Bei älteren Dächern ist das Fehlen sichtbarer Spuren kein sicherer Gegenbeweis. Die Voranfrage sollte Adresse, kurze Baubeschreibung, vorgesehenen Bauzeitraum und Fotos von Dachboden, Spitzboden und Gauben enthalten. Das RKU kann damit klären, ob eine Begehung oder weitere artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich sind.

So läuft die artenschutzrechtliche Prüfung ab

Das RKU-Verfahren besteht typischerweise aus mehreren Prüfstufen. Zunächst wird die Voranfrage per E-Mail ausgewertet. Bei Bedarf folgt eine Vor-Ort-Begehung durch eine vom RKU beauftragte Person, um das Quartierpotenzial zu bewerten. Wird ein Vorkommen bestätigt, können artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt werden, etwa Ersatzquartiere wie Fledermauskästen oder Einbausteine in der Gaubenverkleidung. Außerdem können Schutzmaßnahmen und ein bestimmtes Bauzeitenfenster vorgegeben werden. Abschließend erteilt das RKU eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung oder bestätigt, dass keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Diese Klärung ist nach dem beschriebenen Ablauf auch für die abschließende Bearbeitung einer Anzeige oder eines Bauantrags durch die Lokalbaukommission relevant. Wer den Ablauf versteht, kann die naturschutzrechtliche Prüfung von Anfang an mit der übrigen Ausbauplanung verknüpfen.

Wie lange die Prüfung dauern kann

Der zeitliche Umfang hängt vom vermuteten Quartierstatus und vom Zeitpunkt der Anfrage ab. Für eine einfache Prüfung ohne Vorkommen werden im Quellmaterial vier bis sechs Wochen zwischen Voranfrage und schriftlicher Rückmeldung genannt. Bei einem bestätigten Vorkommen ohne größere Auflagen sind für Begehung, Protokoll und Auflagenbescheid etwa sechs bis zehn Wochen angesetzt. Bei einer Wochenstube oder einem größeren Koloniebestand kann die Prüfung drei bis sechs Monate dauern, weil Ersatzquartiere vorbereitet und Bauarbeiten in ein fledermausfreies Zeitfenster gelegt werden müssen. Anfragen zwischen März und September können zusätzlich durch die saisonbedingte Begehungssituation verzögert werden. Für die Terminplanung bedeutet das: Die Prüfung sollte nicht erst kurz vor dem gewünschten Baubeginn eingeleitet werden. Auch bei einem unauffälligen Dach ist eine schriftliche Rückmeldung hilfreich, um den weiteren Ablauf belastbar einzuplanen.

Welche Dachformen besonders berücksichtigt werden müssen

Nicht jedes Dach ist gleichartig betroffen. Als besonders relevant werden steile Sattel- und Walmdächer auf Bestandsbauten vor 1980 mit dunklem, ungestörtem Dachstuhl beschrieben. Auch Gauben aus den 1960er- bis 1990er-Jahren können durch Spalten und Hohlräume in der Verkleidung relevant werden. Verkleidete Spitzböden, die über Jahrzehnte nicht geöffnet wurden, zählen ebenfalls zu den sensiblen Bereichen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden können sich artenschutzrechtliche Anforderungen mit den Anforderungen des Denkmalschutzes verbinden. Flachdächer sowie neu errichtete Dächer mit Folien- oder Blecheindeckung sind laut Quelle seltener betroffen, können aber ebenfalls Spaltenquartiere in Attiken oder Lüftungselementen bieten. Die Einschätzung ersetzt deshalb keine Prüfung im Einzelfall. Besonders sinnvoll ist eine frühe Kontaktaufnahme mit dem RKU, wenn die Dachform oder die bisherige Nutzung des Dachraums nicht eindeutig ist.

Baustopp vermeiden und den Bauablauf sichern

Ein Baustopp während der Bauphase entsteht typischerweise, wenn die Prüfung erst nach dem Beginn der Arbeiten eingeleitet wird. Drei Maßnahmen helfen, den Ablauf zu stabilisieren: Erstens sollte die RKU-Klärung vor der Anzeige oder dem Baubeginn erfolgen. Zweitens müssen bestätigte Bauzeitenfenster in den Bauzeitenplan übernommen werden; bei Wochenstuben können Eingriffe im Zeitraum Oktober bis Februar nur eingeschränkt möglich sein. Drittens ist es sinnvoll, Ersatzquartiere frühzeitig zu beschaffen, da Fledermauskästen und Einbausteine mehrere Wochen Lieferzeit benötigen und vor der Demontage montiert sein sollen. Wichtig ist außerdem, die artenschutzrechtliche Prüfung nicht mit der verfahrensfreien Anzeige zu verwechseln. Auch wenn Dachkonstruktion und äußere Gestalt unverändert bleiben, bleibt die naturschutzrechtliche Prüfung eigenständig. Die früh abgestimmte Reihenfolge von RKU, LBK und gegebenenfalls Denkmalschutzbehörde schafft Planungssicherheit und verringert saisonbedingte Verzögerungen.

Weitere Dokumente zum Thema

[Fledermausschutz beim Dachgeschossausbau in München: RKU-Verfahren, Zeitfenster und Baustopp-Risiken](#)

[Zugehöriges Dokument](#)