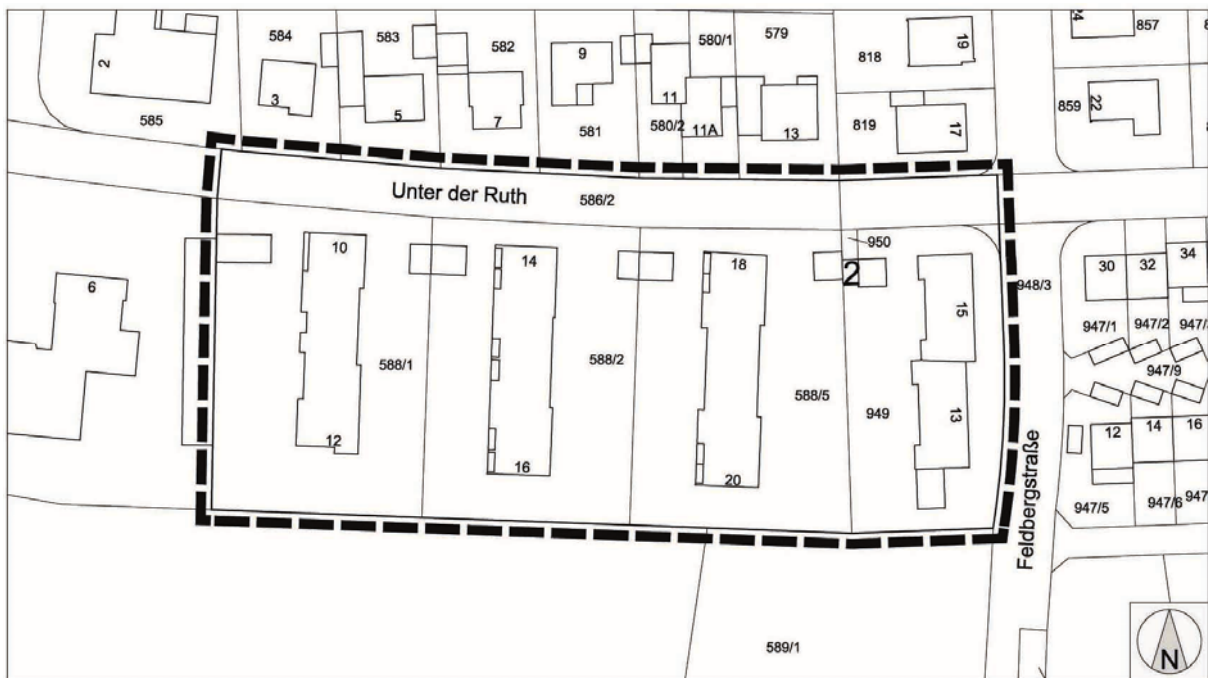


Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“



Satzung

Stadt Ginsheim- Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“ Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinnützigen
Baugenossenschaft Mainspitze eG
Stand: 21.09.2018

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

 **Planungsbüro Dr. Huck**
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement

Planungsbüro Dr. Huck
General-Colin-Powell-Straße 4a
63571 Gelnhausen

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1	6
2.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2	7
3	Bauweise	7
3.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	7
4	Überbaubare Grundstücksflächen	7
5	Flächen für Stellplätze und Garagen	7
6	Verkehrsflächen	7
7	Flächen für Versorgungsanlagen	7
7.1	Zweckbestimmung Elektrizität	7
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
8.1	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen	8
8.2	Dachbegrünung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1	8
8.3	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung	8
8.3.1	Bauzeitenregelung der Rodung	8
C	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1	Gestaltung von Stellplätzen	9
D	Kennzeichnungen	10
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	10
1.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet	10
F	Hinweise	12
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
1.1	Auswahl „heimischer“ Bäume	12
1.2	Auswahl „heimischer“ Strauchgehölze	13
2	Erdbebenzone	14
3	Sicherung von Bodendenkmälern	14
5	Grundwasser / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungen	14
6	Verwertung/Versickerung von Niederschlagswasser	15
G	Begründung	17
1	Anlass und Aufgabenstellung	17
2	Lage und Abgrenzung	17
3	Übergeordnete Planungsebenen	18
3.1	Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	18
3.1.1	Regionalplanerische Dichtevorgaben	19
3.2	Landschaftsplan	20
4	Verfahrensablauf	21
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB	22
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	22
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	23
7.1	Städtebauliche Situation	23
7.1.1	Verkehrliche Anbindung	23

7.1.2	Nutzung.....	24
7.1.3	Bebauung.....	25
7.1.4	Ruhender Verkehr.....	25
7.2	Landschaftliche Situation.....	26
7.3	Artenschutzrechtliche Situation	27
7.3.1	Europäische Vogelarten.....	27
7.3.2	Fledermäuse	27
7.3.3	Reptilien	27
7.3.4	Amphibien	27
7.3.5	Libellen.....	28
7.3.6	Käfer	28
7.3.7	Fische, Rundmäuler, Krebse, Muscheln und Schnecken	28
7.3.8	Tagfalter und Nachtfalter.....	28
7.3.9	Pflanzen	28
8	Planerische Zielsetzung	28
9	Vorhabenbeschreibung	29
10	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	30
10.1	Art der baulichen Nutzung	30
10.2	Maß der baulichen Nutzung	30
10.3	Bauweise	31
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	32
10.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	32
10.6	Verkehrsflächen.....	32
10.7	Flächen für Versorgungsanlagen	32
10.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	33
11	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
11.1	Gestaltung von Stellplätzen.....	33
12	Artenschutz.....	35
13	Ver- und Entsorgung	35
13.1	Trinkwasserversorgung	35
13.2	Löschwasserversorgung.....	35
13.3	Abwasserentsorgung.....	35
14	Lärmschutz	36
15	Brandschutz.....	36
15.1	Zugänglichkeit und Rettungswege	36
15.2	Baulicher Brandschutz.....	37
15.3	Aktualisierung im Anschluss an die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.....	38
16	Produktenfernleitung	38
H	Verzeichnisse.....	40
1	Abbildungen.....	40
2	Tabellen.....	40
I	Quellenangaben.....	41

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),** zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167);
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB; § 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen wie überdachte Balkonanlagen, erdgeschossige Verbindungsbauten zum Bestand sowie Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Fluchttreppenhäuser unberücksichtigt.

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwingend 4.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwingend 1.

3 Bauweise

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten. Die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ist nachzuweisen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 6 (11) HBO)

Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen dürfen Stellplätze und Garagen abweichend von den Regelungen des § 6 (9) Nr. 1 und (10) S. 1 Nr. 1 und Nr. 5 sowie S. 2 und 3 HBO ohne Grenzabstand zu Nachbargrundstücken errichtet werden. Stellplätze dürfen innerhalb der festgesetzten Flächen ohne Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Ein Mindestabstand der Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m in Fahrtrichtung ist einzuhalten.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

7.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

8.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- 20 % der Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu begrünen.
- 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freifläche ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- Vorhandene Sträucher und Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Sträucher und Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil F1: Hinweise).

8.2 Dachbegrünung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1

Für Neubauten wird festgesetzt:

Mindestens 80 % der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Technischen Dachaufbauten ist Vorrang einzuräumen.

8.3 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

8.3.1 Bauzeitenregelung der Rodung

Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbestände innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Für je vier Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm gemessen in 1 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Kapitel F1: Hinweise).

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg wird die folgende Zahl der Stellplätze festgesetzt:

Zwei-Zimmer-Wohnung:	je 0,5 Stellplätze
Drei-Zimmer-Wohnung:	je 1,0 Stellplatz
Vier-Zimmer-Wohnung oder größer:	je 1,5 Stellplätze

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg.

D Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 46 HWG)

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zum Schutz vor Vernässungen sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

E Nachrichtliche Übernahmen

(gem. § 9 (6a) BauGB)

1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(gem. § 9 (6a) BauGB i.V. m. § 78b (1) WHG)

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltgesetz (WHG). Das bedeutet, dass das Plangebiet bei HQExtrem (1,3 fach HQ100 (ein statistisch gesehen alle 100 Jahre auftretendes Hochwasserereignis)) teilweise von Überschwemmungen betroffen ist. In diesem Bereich sind die Regelungen des § 78 WHG, insbesondere des § 78b WHG und des § 78c WHG, zu berücksichtigen.

F Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden.

1.1 Auswahl „heimischer“ Bäume

Großkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
*Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
*Fagus sylvatica	Rotbuche
*Fraxinus excelsior	Esche
*Juglans regia	Walnussbaum
*Malus sylvestris	Wild-/Holzapfel
*Populus nigra	Schwarz-Pappel
*Prunus avium	Vogelkirsche
*Populus x canescens	Grau-Pappel
*Pyrus communis, Pyrus pyraister	Garten-/Kulturbirne, Wild-/Holzbirne
*Salix alba	Silber-Weide
*Sorbus domestica	Speierling
*Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Zzgl. der Unterarten, Varietäten, Formen, Hybride/Bastarde der hier aufgeführten Arten

* = standörtlich oder funktional ggf. eingeschränkt (Fruchtfall, Boden, Klima, Verkehrssicherung)

Kleinkronige Bäume

*Crataegus crus-galli	Hahnendorn
*Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
*Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
*Malus domestica	Kultur-/Garten-Apfel
*Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
*Prunus padus	Traubenkirsche
*Pyrus communis	Garten-Birne (kleinkronige Formen)
*Salix fragilis	Knack-Weide
*Sorbus aria	Mehlbeere

* <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
* <i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
* <i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Zzgl. der Unterarten, Varietäten, Formen, Hybride/Bastarde der hier aufgeführten Arten
z.B. *Sorbus x latifolia* Breitblättrige Mehlbeere

Zzgl. der auf schwach wachsender Unterlage veredelte Kern- und Steinobst-Bäume oder Niederstamm-Obstgehölze heimischer Herkunft: *Cydonia* (Quitte), *Malus* (Apfel), *Prunus* (Kirche/Mandel/Pfirsich/Pflaume etc.), *Pyrus* (Birne)

Zzgl. der kleinkronigen Zuchtformen heimischer Großbaum-Arten wie z.B. Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘), Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Globosum‘), Birke (*Betula pendula* ‚Youngii‘), Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Monumentalis‘)

* = standörtlich oder funktional ggf. eingeschränkt (Fruchtfall, Boden, Klima)

1.2 Auswahl „heimischer“ Strauchgehölze

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze, Sauerdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Dorn-Arten (Weißdorn, Rotdorn etc.)
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippophaë rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus fruticosa</i>	Steppen-Kirsche, Zwerg-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Wald-Johannisbeere
<i>Ribes sanguineum</i>	Rote Johannisbeere, Blut-Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa agrestis</i>	Acker-Rose, Feld-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa elliptica</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose, Mai-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa inodora</i>	Duftarme Rose
<i>Rosa jundzillii</i>	Rauhblättrige Rose
<i>Rosa micrantha</i>	Kleinblütige Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose, Schottische Zaunrose
<i>Rosa tomentella</i>	Stumpfbältrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose

Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide, Hanf-Weide
Salix x smithiana	Kübler-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2 Erdbebenzone

Bei der Planung und Ausführung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach der Einteilung der DIN 4129 in der Erdbebenzone 1 liegt, in der rechnerisch Erdbebenintensitäten von 6,5 bis < 7 zu erwarten sind.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht schädlicher Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5 Grundwasser / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hes-

sisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungen des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind daher bautechnische Maßnahmen vorzusehen, durch die der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen verhindert wird. Weiterhin wird empfohlen, zusätzliche Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu realisieren, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann auf der Internetseite <http://www.hlug.de> Themen → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagementpläne → Rhein → HW-Gefahrenkarten → HWGK_Rhein_G093.pdf eingesehen werden.

Gemäß § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungen verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

6 Verwertung/Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA – A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA – M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände innerhalb des Plangebietes wahrscheinlich nicht möglich. Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

7 Bergbau

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich aktuell keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe/Konzessionen. Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

8 Arten- und Biotopschutz

Um die Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen, wird im Rahmen des ar-

tenschutzrechtlichen Fachbeitrags auf folgende Auflagen zur allgemeinen Bauausführung hingewiesen:

- *Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung bzw. Baustelleneinrichtung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Eingriffsbereiches sind, sollten dafür nicht verwendet werden.*
- *Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz.*
- *Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.^a*

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG“ hat es sich seit längerem zur Aufgabe gemacht, ihre Bestandsgebäude sorgfältig unter wohnwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu analysieren. Es werden mögliche Sanierungen geprüft und entschieden, ob in die bestehenden Substanzen investiert wird. Zusätzlich wird geprüft, ob eine moderate Nachverdichtung – vor allem in Hinblick auf die Verknappung von Bauland im Rhein-Main-Gebiet – in Frage kommt.

Seit Beginn 2016 beabsichtigt die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG“ die Sanierung im Bereich der Wohngebäude Unter der Ruth 10 – 20 im Stadtteil Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Vorgesehen ist die brandschutztechnische Ertüchtigung der bestehenden Wohngebäude. Die Zeilenbebauung der Feldbergstraße 13 – 15 wird im Zusammenhang mit den Wohngebäuden gesehen und hat bereits vor einigen Jahren eine Fassadenmodernisierung sowie einen erdgeschossigen Anbau erfahren.

Aufgrund der Grundstücksgrößen und der Lage eignet sich das Plangebiet zudem für eine Nachverdichtung. Ein Workshop mit der Fachhochschule Mainz diente als Impulsgeber für vielseitige Überlegungen. Die Ergebnisse hierzu konnten in einer Veranstaltung im Juni 2016 von politischen Entscheidungsträgern und Interessierten begutachtet werden. Die Machbarkeit bzw. Umsetzung einer möglichen Nachverdichtung wurde abschließend für sinnvoll befunden. Vorgesehen ist die Errichtung von drei je viergeschossigen Punkthäusern an der südlichen Grundstücksgrenze. Das Plangebiet erfährt hierdurch eine städtebauliche Aufwertung und wird durch derzeit fehlende Wohnungstypen ergänzt. Der geplante Neubau der Punkthäuser wird dabei nur durch eine teilweise Unterschreitung der landesbaurechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen möglich.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt werden.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von rund 11.292 m² (1,1 ha) und liegt im Stadtteil Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg (siehe Abbildung 1). Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Unter der Ruth“ begrenzt, im Osten durch die Feldbergstraße. Südlich grenzen ein Kinderspielplatz sowie eine Kleingartenanlage an, im Westen ein Wohngebäude. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Ginsheim in der Flur 3 und beinhaltet die Flurstücke 586/2 (teilweise), 588/1, 588/2, 588/5, 948/3 (teilweise), 949 und 950.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Durch die Lage in der Nähe der Ginsheimer Straße sowie durch die Nähe zu der Anschlussstelle an die A 60, ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Ginsheim-Gustavsburg als Unterzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Im Verdichtungsraum ist ein ausreichendes Wohnungsangebot vorzusehen, vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltestellen insbesondere des schienengebundenen ÖPNV. Außerdem soll die Inanspruchnahme von Freiflächen durch die Nutzung der Möglichkeit zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Wohnbaufläche gekennzeichnet (siehe Abbildung 2). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“ gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt.

Nach Angaben des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes eine bestehende Produktenleitung.

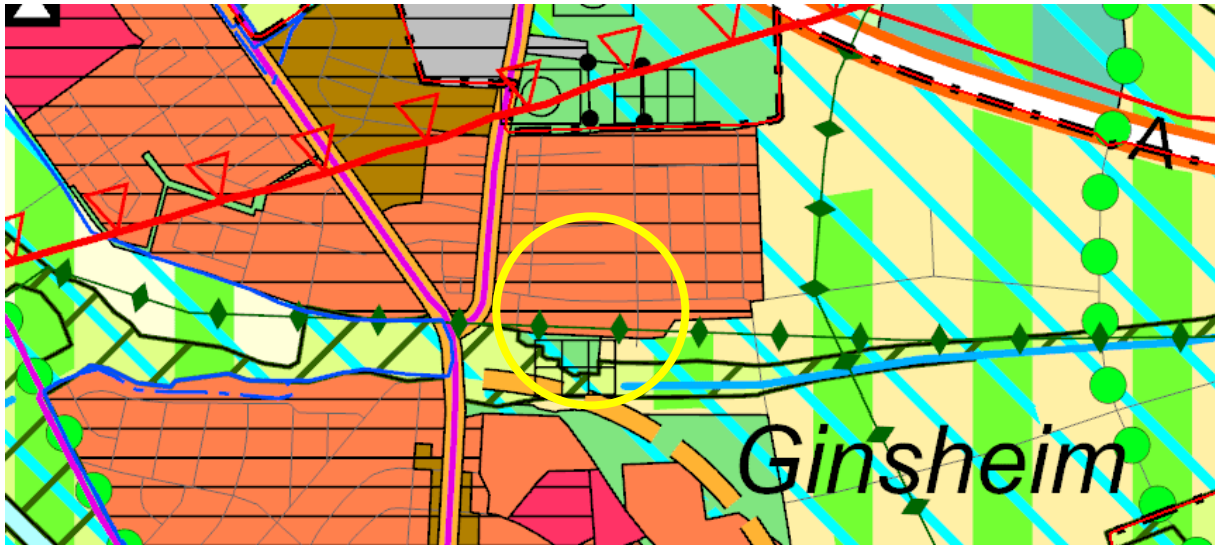


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.1.1 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Der Stadtteil Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg befindet sich südöstlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz und der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden im Landkreis Groß-Gerau.

Der Stadtteil Ginsheim ist in Bezug auf die örtliche Baustruktur der Wohnbebauung (historischer Ortskern und (Neu-) Baugebiete mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern) ländlich geprägt. Der Stadtteil Ginsheim ist daher dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen. In dem ländlichen Siedlungstyp wird von einem Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebieten mit einer Größe unterhalb von ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (siehe Abbildung 3). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 12,76 ha. Dieser Bereich umfasst 78 Grundstücke, die in der Regel mit maximal 2 Wohneinheiten bebaut sind. Nur vereinzelt kommen dabei Bauformen mit einer Ausnutzung von bis zu 6 Wohneinheiten vor, weshalb von einer durchschnittlichen Dichte von 2,2 WE pro Grundstück ausgegangen werden kann. Zusätzlich gibt es im Osten des Betrachtungsbereiches 89 Grundstücke, die überwiegend eingeschossige und teilweise zweigeschossige Einfamilienhäuser aufweisen. Für diese wird eine durchschnittliche Dichte von 1,5 WE pro Grundstück angenommen. Der

Planungsbereich an sich verfügt über vier Baugrundstücke mit Geschosswohnungsbau mit insgesamt 88 Wohneinheiten.



Abbildung 3: Maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

Nach den Ergebnissen einer örtlichen Bestandserfassung sind im Betrachtungsgebiet 393 Wohneinheiten vorhanden. Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von 31 WE/ha Bruttowohnbau- land, der dem regionalplanerischen Dichtewert im ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbau- land entspricht.

Nach dem städtebaulichen Konzept wird derzeit von zusätzlich 22 Wohneinheiten ausge- gangen. Dies bedeutet einen zukünftigen Dichtewert von jeweils 33 WE/ha Bruttowohnbau- land, der ebenfalls dem regionalplanerischen Dichtewert im ländlichen Siedlungstyp ent- spricht.

Eine planungsrechtliche Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohnge- bäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplans unter diesen Vo- raussetzungen nicht erforderlich.

3.2 Landschaftsplan

Nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg (2002) ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abbildung 4).

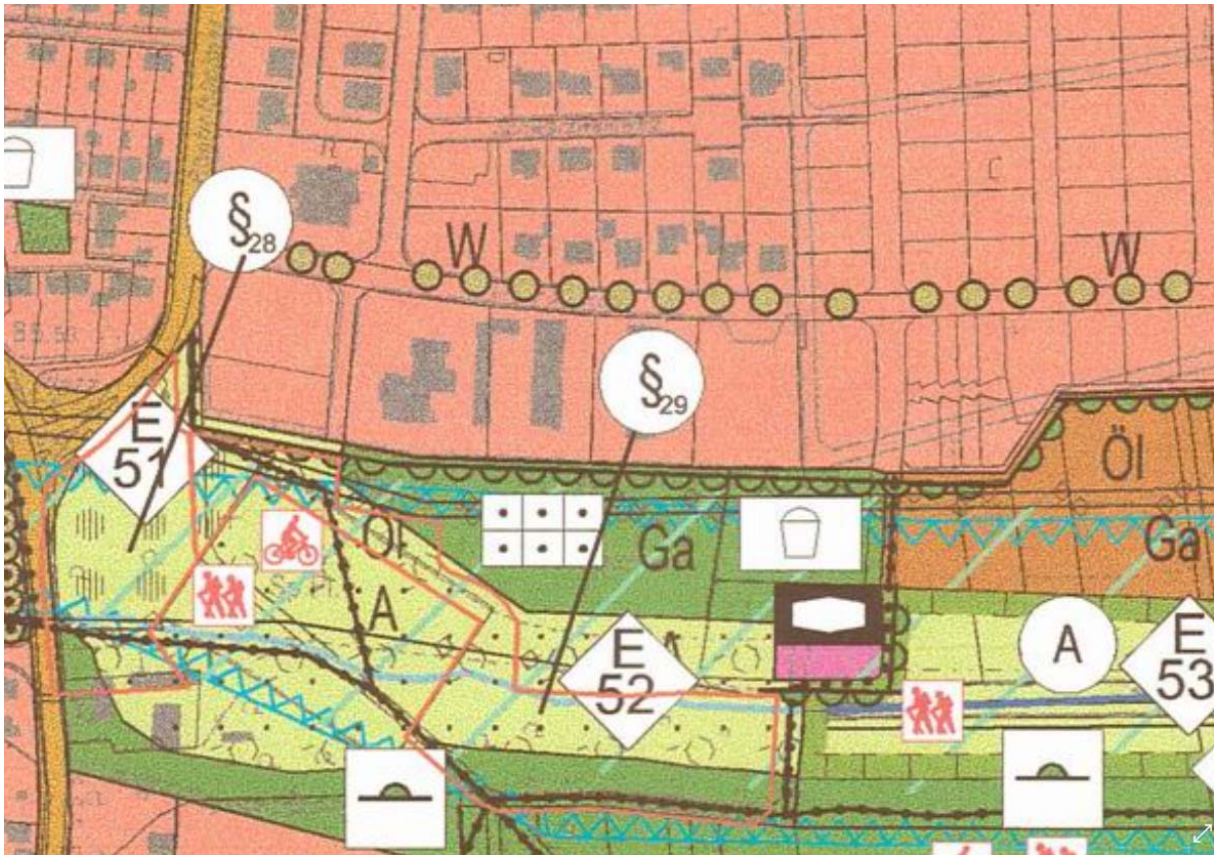


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Im Süden grenzen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie ein Spielplatz an den Geltungsbereich an. Der südliche Rand des Geltungsbereichs wird mit einer linearen Ortsrandeingrünung begrenzt.

Südlich des Geltungsbereichs sind eine Streuobstfläche und eine kleinstrukturierte Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, für welche verschiedene Entwicklungsmaßnahmen festgelegt sind. Zudem führen in diesem Bereich ein regionaler Rad- sowie Wanderweg am Plangebiet vorbei.

Nördlich des Geltungsbereichs ist eine geplante Baumreihe entlang der Straße „Unter der Ruth“ ausgewiesen.

4 Verfahrensablauf

Im Bebauungsplan wird mit 3.867 m² eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt (siehe Tabelle 1). Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 statt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 31.08.2018

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen“.

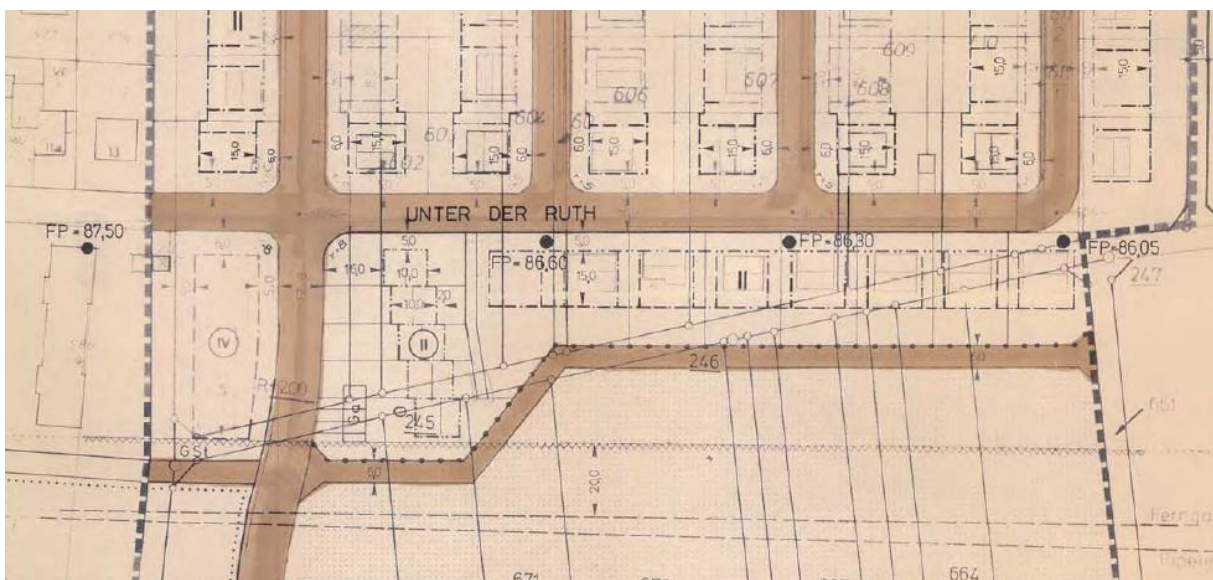
In einer Entfernung von ca. 900 m befinden sich das Vogelschutzgebiet „Mainmündung und Ginsheimer Altrhein“ (6016-401) sowie die FFH-Gebiete „Wanderfischgebiete im Rhein“ (5914-351) und „Ginsheimer Altrhein“ (6016-306).

Das Plangebiet steht mit diesen Schutzgebieten nicht in Wechselbeziehung, da es durch die Ortslage von Ginsheim vom Rhein getrennt liegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für das Plangebiet existiert mit Ausnahme des Flurstücks 949 bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Das im Plangebiet befindliche Flurstück 949 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerggewann“, dessen 2. Änderung am 20.12.1976 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 5). Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA fest. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 fest. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend vier festgesetzt.



der Straße „Unter der Ruth“ ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise und Einzelhäusern fest. Ein Teilbereich des Flurstücks 588/5, welches im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Feldbergstraße“ liegt, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Abbildung 6).

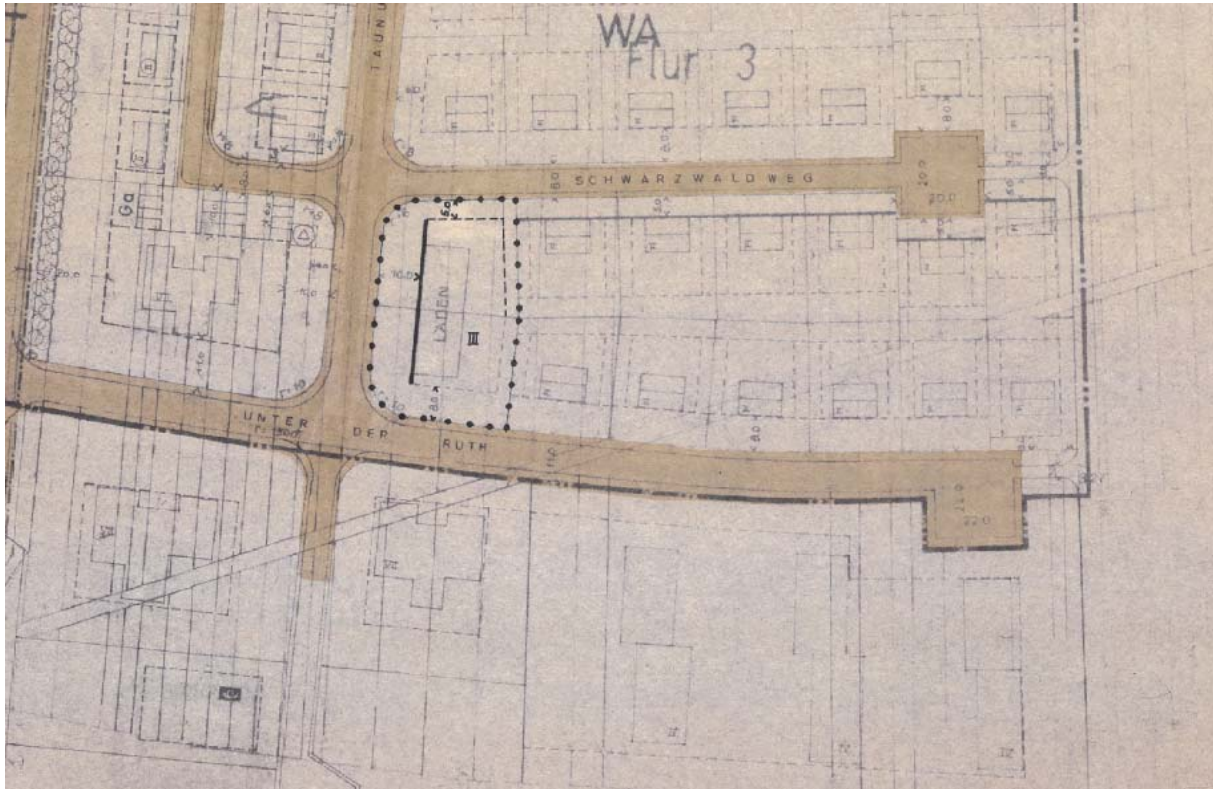


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter der Ruth“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“ ersetzt für das betroffene Flurstück 949 und für die Teilfläche des Flurstücks 588/5 vollinhaltlich die Festsetzungen der Bebauungspläne „Zwerggewann“ und „Unter der Ruth“.

Südlich grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße“ an, der am 02.09.2010 als Satzung beschlossen wurde. Dieser setzt die unmittelbar angrenzenden Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ fest.

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

7.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird derzeit über die Straße „Unter der Ruth“ und die Feldbergstraße erschlossen.

Im Westen des Plangebietes besteht über die Ginsheimer Straße eine Anbindung an die A 60 und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle „In der Nachtweid“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet auf der Ginsheimer Straße und ermöglicht mit den Buslinien 54, 60, 72 und 91 einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr in Ginsheim-Gustavsburg.

7.1.2 Nutzung

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung mit rund 24 Wohneinheiten pro Wohngebäude geprägt. Im Osten des Plangebietes befindet sich an der Straße Unter der Ruth eine Trafostation der Überlandwerke Groß-Gerau GmbH (ÜWG), die sich mittig von vier Garagen befindet (Flurstück 950) (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Trafostation innerhalb des Plangebietes

Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Unter der Ruth“ begrenzt, entlang welcher sich westlich des Plangebietes ein mehrgeschossiges Wohngebäude und nördlich des Plangebietes Einfamilien- und Mehrfamilienwohngebäude mit vorrangig Satteldächern befinden (siehe Abbildung 8). Südlich grenzen ein Kinderspielplatz sowie eine Kleingartenanlage an (siehe Abbildung 9).



Abbildung 8: Wohngebäude westlich (links) und nördlich (rechts) des Plangebietes entlang der Straße „Unter der Ruth“



Abbildung 9: Spielplatz (links) und Kleingartenanlage (rechts) südlich des Plangebietes

7.1.3 Bebauung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die vier bestehenden Wohngebäude Unter der Ruth 10-12, 14-16, 18-20 und Feldbergstraße 13-15. Hierbei handelt es sich um viergeschossige Zeilenbebauungen mit Flachdächern in senkrechter Anordnung zur Straße „Unter der Ruth“ (siehe Abbildung 10). Jede Hauszeile verfügt über zwei Eingänge mit rund drei Wohnungen je Etage. Insgesamt liegen im Bestand 88 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes vor.



Abbildung 10: Vorhandene Geschosswohnungsbauten innerhalb des Plangebietes

7.1.4 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb des Plangebietes zum einen auf gekennzeichneten Flächen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße „Unter der Ruth“ in Form von öffentlichen Stellplätzen möglich. Zum anderen sind auf den privaten Baugrundstücken jeweils vier aneinander liegende Garagen zwischen den Geschosswohnungsbauten sowie weitere private Stellplätze vor den Garagen vorhanden (siehe Abbildung 11).



Abbildung 11: Ruhender Verkehr entlang der Straße „Unter der Ruth“ (links); Garagen und Stellplätze zwischen den Geschosswohnungsbauten auf den privaten Baugrundstücken (rechts)

Zusätzlich findet die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privaten Stellplatzflächen statt, die sich zwischen den Gebäudekomplexen befinden (siehe Abbildung 12). Hinsichtlich des Neubaus der Punkthäuser werden in diesen Bereichen Stellplätze entfallen.



Abbildung 12: private Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken

7.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt im Naturraum 232.020 „Ginsheimer Sand“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Untermainebene.

Klimatisch gesehen liegen im Bereich des Plangebietes für Hessen relativ hohe Tagesmitteltemperaturen zwischen 10 und 11° C (1901-2010) vor. Die Mittleren Niederschlagshöhen fallen hingegen mit 500-600 mm (1901-2010) gering aus.

Still- bzw. Fließgewässer befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens. Der Main liegt in einer Entfernung von rund 3 km nördlich des Geltungsbereichs. Im Südwesten, in etwa 1.000 m Entfernung, verläuft ein schiffbarer Altarm des Rheins.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Grund der Nähe zum Rhein in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne des § 46 HWG.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich des Stadtteils Ginsheim und umfasst die asphaltierte Straßenverkehrsfläche der Straße „Unter der Ruth“ sowie Wohnbebauungen, Garagen und Parkplätze. Die vorhandenen Häuserzeilen werden durch gepflasterte Zufahr-

ten erschlossen. Die Gebäude sind von Grünanlagenstrukturen umgeben, auf denen sich teilweise ältere Einzelbäume und Gebüsche befinden.

Die Grün- und Gehölzstrukturen stellen einen innerstädtischen Rückzugsraum für verschiedene Tierarten dar. Diese Grünzüge sind überdies aufgrund ihrer klimaausgleichenden Eigenschaften von Bedeutung für das innerstädtische Lokalklima.

7.3 Artenschutzrechtliche Situation

Für die Potenzialabschätzung der Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten und von Fledermausarten wurden drei vollständige Begehungen zwischen Juli und August 2017 im Planungsraum durchgeführt. Dabei wurde eine Analyse des Geltungsbereiches in Bezug auf das Lebensraumpotenzial für europäisch geschützte Vogelarten und von Fledermausarten sowie weitere artenschutzrechtlich relevante Arten und eine faunistische Erfassung durchgeführt. Ebenso wurde der Planungsraum nach Baumhöhlen und Horsten abgesucht, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten.

Die Begehungen zwischen Juli und August 2017 kamen zu folgendem Ergebnis:

7.3.1 Europäische Vogelarten

Der Girlitz und die Türkentaube sind potenziell betroffen, durch die Rodung der Gehölze, die sich als Nestanlage eignen. Jedoch ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten davon auszugehen, dass eine Vielzahl an Bruthabitaten in den angrenzenden Kleingärten und Grünanlagen vorhanden sind, die als Ausweichbruthabitate von Girlitz und Türkentaube genutzt werden können. Durch die jährliche Neuanlage von Nestern und ausreichend Brutmöglichkeiten in der Umgebung wird die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Der Haussperling brütet in/an den Bestandsgebäuden, die vollständig erhalten bleiben und ist daher vom Bauvorhaben nicht betroffen. In naher Umgebung finden sich ausreichend Nahrungshabitate, sodass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Im Untersuchungsgebiet wird daher unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsstrategien keine Vogelart gem. § 44 (1) relevant geschädigt oder gestört.^b

7.3.2 Fledermäuse

Die Bestandsgebäude des Planungsraumes stellen mit ihren Nischen und Spalten Quartierstandorte für Fledermäuse bereit. Baumhöhlen, die als Quartiere geeignet wären konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.^c

7.3.3 Reptilien

Im Untersuchungsraum konnten keine Sichtbeobachtungen von streng geschützten Reptilien gemacht werden, auch nicht mit Hilfe der Thermoköder. Dies ist vermutlich auf fehlende sonnenexponierte Flächen im Planungsraum zurückzuführen.^d

7.3.4 Amphibien

Aufgrund des Fehlens von dauerhaften oder auch temporären Gewässern ist das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Amphibien innerhalb des Eingriffsbereiches sicher auszuschließen.^e

7.3.5 Libellen

Aufgrund des Fehlens von dauerhaften oder auch temporären Gewässern ist das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Libellen innerhalb des Eingriffsbereiches sicher auszuschließen.^f

7.3.6 Käfer

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen und des Fehlens von alten Eichenbeständen sind Vorkommen von Hirschkäfer, Eremit oder anderer Arten auszuschließen.^g

7.3.7 Fische, Rundmäuler, Krebse, Muscheln und Schnecken

Aufgrund des Fehlens von dauerhaften oder auch temporären Gewässern ist das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Fischen, Rundmäulern, Krebsen, Muscheln und Schnecken innerhalb des Eingriffsbereiches sicher auszuschließen.^h

7.3.8 Tagfalter und Nachfalter

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen und des Fehlens geeigneter Futterpflanzen sind Vorkommen von streng geschützten Tag- oder Nachfalterarten auszuschließen.ⁱ

7.3.9 Pflanzen

Aufgrund fehlender Biotope ist das Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten (Frauenschuhe, Sandsilberschärpe, Prächtiger Dünnschilf) für den Planungsraum auszuschließen.^j

8 Planerische Zielsetzung

Die wesentliche Zielsetzung für das Plangebiet des Bebauungsplans „Westlich der Feldbergstraße“ im Stadtteil Ginsheim besteht in der planungsrechtlichen Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand durch die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans für den Großteil des Plangebietes. Diesbezüglich beabsichtigt die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG“ die Nachverdichtung im Bereich der Wohngebäude Unter der Ruth 10 – 20 und die brandschutztechnische und energetische Ertüchtigung der bestehenden Wohngebäude. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan auf der Grundlage des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt werden.

Hinsichtlich der Errichtung von drei je viergeschossigen Punkthäusern im Süden der Bestandsgebäude sind insbesondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.

Eine weitere Zielsetzung ist die eindeutige Regelung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen.

Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Daher sind im Rahmen der Festsetzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten die bestehenden,

das Plangebiet prägenden Vegetationsstrukturen zu berücksichtigen und grünorderische Festlegungen zu treffen.

9 Vorhabenbeschreibung

Mit Kenntnis über die Bestandssituation konzipiert die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG“ den Neubau von drei Punkthäusern an der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes (siehe Abbildung 13). Durch die gewählte Positionierung der Neubauten wird die Belichtungssituation der bestehenden Gebäude nicht verschlechtert sowie die Aussichts- und Südorientierung für die künftigen Bewohner genutzt. Die Punkthäuser sollen aus wirtschaftlichen sowie aus baugrundtechnischen Gründen nicht unterkellert werden. Erschlossen werden jeweils zwei Wohnungen je Etage. Geplant sind vier Vollgeschosse, wovon das Dachgeschoss eine Penthousewohnung mit Dachterrassennutzung umfasst. Somit entstehen in den Punkthäusern Wohneinheiten mit barrierefreiem Erdgeschoss, großzügigen Terrassen und Gartennutzung. Da die Gebäudezeilen unterschiedliche Abstände zueinander haben, sind die drei Punkthäuser von unterschiedlicher Größe und die insgesamt 22 geplanten Wohneinheiten führen zu einem guten Wohnungsmix mit zwei bis fünf Zimmern pro Wohneinheit.

Für den Neubau der Punkthäuser ist entsprechend der bestehenden Bebauung eine Viergeschossigkeit zulässig. Allerdings sieht das Vorhaben vor, dass die Punkthäuser unterhalb der Höhe der vorhandenen Zeilenbebauungen bleiben. Hierdurch wird eine abwechslungsreiche Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

Zusätzlich zu der Nachverdichtung soll der Bestand optimiert und insbesondere die Eingänge Unter der Ruth 14 und 18 verändert werden. Die beiden straßenseitigen Eingänge werden so umgebaut, dass die jeweils rechte, derzeitige 3-Zimmerwohnung beschnitten und ein Durchladeaufzug eingebaut werden kann. Durch diese Maßnahme wird eine barrierefreie Erschließung in allen Etagen gewährleistet.

Durch den Abriss der vorhandenen Garagenreihen und der Ergänzung der geplanten Punkthäuser im Süden, entstehen zwischen den Bebauungen Hofsituationen, die aufgrund ihrer Erschließungsfunktion als Kommunikationszonen fungieren und zum Verweilen einladen sollen. Der Abriss wird die drei Garagenreihen westlich der Zeilenbebauungen Unter der Ruth 10-12, Unter der Ruth 14-16 und Unter der Ruth 18-20 umfassen, die jeweils aus vier aneinander liegenden Garagen bestehen. Bezüglich der Garagenreihe westlich der Zeilenbebauung Feldbergstraße 13-15 werden zwei Garagen abgerissen und zwei Garagen im Zusammenhang mit der dort befindlichen Trafostation der ÜWG erhalten. Der Hofcharakter wird durch erdgeschossige Verbindungsbauten zum Bestand verstärkt, die für Fahrräder, Gehhilfen und dergleichen genutzt werden sollen.

Städtebaulich ist die Nachverdichtung als Aufwertung im Sinne der Nutzer zu sehen.



Abbildung 13: geplantes Vorhaben der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftigen Nutzung sowie der umgebenden Bebauungen und den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne „Zwerggewann“ und „Unter der Ruth“ entsprechend, werden für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden planungsrechtlich ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen von ihrer Ausprägung her nicht in das bestehende Wohngebiet einfügen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet.

In den Allgemeinen Wohngebieten erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der GRZ, der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die genau der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Hierdurch soll der angemessenen Nachverdichtung im innerörtlichen Plangebiet Rechnung getragen werden.

Die GFZ wird mit 1,2 festgesetzt und entspricht ebenfalls der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird differenziert festgesetzt. Es erfolgt die Untergliederung in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwingend vier festgesetzt. Dies entspricht zum einen der Anzahl der Vollgeschosse der vorhandenen Zeilenbebauung. Zudem wird für die geplanten Punkthäuser die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwingend vier abschließend geregelt. Entsprechend den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans soll die festgelegte Viergeschossigkeit für den Neubau der Punkthäuser jedoch nicht vollumfänglich ausgenutzt werden. Das vierte Vollgeschoss soll als Dachgeschoss ausgebildet werden, das eine Penthousewohnung mit Dachterrassennutzung umfasst. Da es sich

rein rechnerisch jedoch um ein Vollgeschoss handelt, werden vier Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe der Punkthäuser soll unterhalb der Höhe der bestehenden Gebäude liegen und eine abwechslungsreiche Dachlandschaft ermöglichen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwingend eins festgesetzt. Diese umfassen die erdgeschossigen Verbindungsbauten zum Bestand, die für Fahrräder, Gehhilfen und dergleichen genutzt werden sollen.

Mit der zwingenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll die Verdichtung des Plangebietes zielgerichtet gesteuert werden.

Art	Fläche	Anteil	Grundflächenzahl	Erreichbare Grundfläche	Geschossflächenzahl	Erreichbare Geschossfläche	Anzahl der Wohneinheiten
Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	9.668 m ²	85,6 %	0,4	3.867 m ²	1,2	11.602 m ²	110
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.588 m ²	14,1 %	/	/	/	/	/
Fläche für Versorgungsanlagen	36 m ²	0,3 %	/	/	/	/	/
Summe	11.292 m²	100,0 %	/	3.867 m²	/	11.602 m²	110

Tabelle 1: Flächenbilanz

10.3 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ziel ist die Nachverdichtung des Plangebietes unter Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten. Die Anforderungen an den Brandschutz sind einzuhalten.

Die festgesetzte abweichende Bauweise impliziert die Nicht-Einhaltung der nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen zu den südlichen Nachbargrundstücken hin. Die erforderlichen Abstandsflächen sind per Baulast auf den benachbarten Flächen der Kleingärten einzutragen und damit öffentlich-rechtlich zu sichern. Die im Bereich der einzutragenden Abstandsflächen befindlichen baulichen Anlagen (Gartenhütten), sind im Vorfeld abzurechen. Die Flächen der Kleingärten befinden sich im Besitz der Stadt Mainz. Eine entsprechende Anfrage wurde bereits von Seiten der Stadt Ginsheim-Gustavsburg an die Stadt Mainz gerichtet.

Für folgende Flächen sind im Bereich der angrenzenden Kleingärten Baulasten einzutragen:



Abbildung 14: Einzutragende Baulasten auf den südlich angrenzenden Flächen der Kleingärten (rot schraffiert)

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt und damit eindeutig definiert. Die festgesetzten Baulinien dienen der Umsetzung der Errichtung der Punkthäuser inklusive der erdgeschossigen Verbindungsbauten zwischen den bestehenden Gebäudezeilen. Durch die festgesetzten Baulinien müssen die Verbindungsbauten an die bestehenden Gebäudezeilen sowie an die geplanten Punkthäuser angebaut werden. Zudem wird die Nicht-Einhaltung der nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen zu den südlichen Nachbargrundstücken hin planungsrechtlich festgesetzt.

10.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen dürfen Stellplätze und Garagen abweichend von den Regelungen des § 6 (9) Nr. 1 und (10) S. 1 Nr. 1 und Nr. 5 sowie S. 2 und 3 HBO ohne Grenzabstand zu Nachbargrundstücken errichtet werden. Stellplätze dürfen innerhalb der festgesetzten Flächen ohne Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Ein Mindestabstand der Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m in Fahrtrichtung ist einzuhalten. Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Ermöglichung des konkret geplanten Vorhabens.

10.6 Verkehrsflächen

In den Geltungsbereich einbezogen sind Teilflächen der Straße „Unter der Ruth“ (Flurstück 586/2 teilweise) sowie der Feldbergstraße (Flurstück 948/3 teilweise). Die betreffenden Teilflächen sind in der Planzeichnung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

10.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Osten des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 950 eine Trafostation der Überlandwerke Groß-Gerau GmbH (ÜWG), die im Bestand als zulässige Anlage zur Stromversorgung festgesetzt wird.

10.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die getroffenen Festsetzungen zu den gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen, zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen sowie zur Dachbegrünung der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu errichtenden Punkthäusern soll eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Dies ist aus ökologischer Sicht insbesondere im Hinblick auf die geplante Verdichtung des Plangebietes von Bedeutung.

Durch die geplante Nachverdichtung kommt es zum Verlust von Grünflächen, inklusive Bäumen und Sträuchern (siehe Abbildung 15). Somit entfällt auch ein Teil des Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Durch die Festsetzung von gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen kommt es nicht zu einem dauerhaft erheblichen Defizit, da genügend Ausweich- bzw. Rückzugstrukturen für Flora und Fauna – insbesondere in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen – vorhanden sind. Somit ist der Eingriff als gering einzustufen.

11 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg legt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen sind. Zudem ist je 4 Stellplätze ein standortgeeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierfür wird die Pflanzliste unter Punkt F1 in den Hinweisen empfohlen.

Es wird des Weiteren festgelegt, dass abweichend von der Stellplatzsatzung je Zwei-Zimmer-Wohnung 0,5 Stellplätze, je Drei-Zimmer-Wohnung 1 Stellplatz und für Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern 1,5 Stellplätze zu schaffen sind. Die sich hierdurch ergebende Anzahl an Stellplätzen wird dem Wohnungsmix aus Wohnungen mit unterschiedlichen Größen gerecht, der sich aus dem Neubau der Punkthäuser und der Modernisierung der bestehenden Wohngebäude ergibt. Der Nachweis der durch die Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze ist auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes sowie in einer zumutbaren Entfernung von bis zu 300 m gem. § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg nicht möglich. Durch den festgesetzten Stellplatzschlüssel wird im Gesamten die vorhandene Anzahl an Stellplätzen für die bestehenden Wohnungen gesichert sowie je ein Stellplatz für die neuen Wohnungen in den Punkthäusern geschaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Carsharing-Stellplätze sowie die Installation einer Tanksäule für die Elektromobilität geplant.



Abbildung 15: Kartierung der bestehenden und zu fällenden Bäume innerhalb des Plangebietes

12 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (siehe Anlage). Dieser kam zu folgendem Ergebnis:

Unter Einhaltung der [im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag] genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine FFH-Anhang-IV-Arten und keine europäischen Vogelarten durch das geplante Vorhaben betroffen. Auch bleiben Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aufgrund der Vorbelastung aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.^k

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Trinkwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Mainz ist die Trinkwasserversorgung als gesichert anzusehen.

13.2 Löschwasserversorgung

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für das vorgesehene Wohngebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Nach Auskunft der Mainzer Netze GmbH ist für das Plangebiet ein Löschwassergrundsatz von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert. Der Versorgungsdruck ist im Stadtteil Ginsheim im Bereich der Straßen „Unter der Ruth“ und der Feldbergstraße an der Versorgungsleitung > 6,0 bar.

13.3 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Ginsheim. Die Abwasserentsorgung ist dementsprechend im Bestand als gesichert anzusehen.

Niederschlagswasser

Für die Entwässerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers soll im Rahmen der Werkplanung ein qualifizierter Entwässerungsplan erstellt werden. Die Möglichkeiten einer dezentralen Entwässerung sollen nach dem jeweiligen Stand der Technik und der Baugrundverhältnisse geprüft werden und, sofern möglich, mit geeigneten Mitteln umgesetzt werden (Versickerungsmulden, Rigolen, Brauchwasserzisternen). Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen soll Brauchwassernutzungsanlagen (Zisternen) zugeführt werden.

Das Überlaufwasser der Zisternen soll, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, über die belebte Bodenzone in der Örtlichkeit breitflächig versickert werden. Sollte dies nicht bzw. nur teilweise möglich sein, kommt grundsätzlich auch eine Einleitung in den Vorfluter in Betracht.

Alternativ zum Bau von Versickerungseinrichtungen oder Brauchwasserzisternen kommt eine Dachbegrünung in Betracht.

14 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich nördlich der geplanten Ortsumgehungsstraße des Stadtteils Ginsheim. Im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Ortserschließungsstraße“ im Stadtteil Ginsheim wurde durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Eschborn, im Jahr 2009 ein Gutachten zur Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Ortserschließungsstraße erarbeitet. Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

[Es] werden durch die geplanten Neubauabschnitte (einschließlich der Verkehrskreisel und den Straßenabschnitten, die eine Funktionsänderung erfahren) in allen angrenzenden bestehenden schutzbedürftigen Bereichen die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV auch in einer Maximalbetrachtung hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht überschritten.

Entsprechend der vorliegenden Berechnungsergebnisse besteht bei der vorliegenden Streckenführung keine Notwendigkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen, die über den bereits in der Planung eingestellten Umfang hinausgeht.¹

Entsprechend der im Gutachten durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen sind die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebietes keinen handlungsrelevanten Auswirkungen durch den zukünftigen Straßenverkehrslärm der geplanten Ortsumgehungsstraße ausgesetzt. Nach den Schallausbreitungsberechnungen des Gutachtens sind auch für den Neubau der durch das Vorhaben der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG“ geplanten Punkthäuser keine handlungsrelevanten Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG“ plant für die Neubauten dennoch den Einbau von Fenstern und Türen der Schallschutzklasse III.

15 Brandschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, eine Brandschutztechnische Stellungnahme erarbeitet.^m Diese kam zu folgendem Ergebnis:

15.1 Zugänglichkeit und Rettungswege

[In den Neubauten Unter der Ruth 12a, 16a und 20a stehen in] jedem Geschoss [...] für den ersten Rettungsweg der notwendige Treppenraum zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann mit Hilfe von Geräten der Feuerwehr über die Nord-West Fassade mit der Aufstellfläche auf der Zufahrt der Parkplätze sichergestellt werden, wenn die entsprechende Fläche für die Feuerwehr freigehalten wird.[...]

Da die örtliche Situation nur ein rechtwinkliges Anleiten der Außenwände zulässt, muss eine Fläche von minimal 11 m x 6 m freigehalten werden (§ 5 Absatz 2 Flächen für die Feuerwehr). Die Front der Drehleiter der Feuerwehr darf maximal einen Abstand von 1 m zu der Außenwand des jeweiligen Gebäudes aufweisen. [...] Abweichungen müssen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und oder der Feuerwehr abgesprochen und festgelegt werden. Die Mindestbreiten der Zufahrten werden jeweils mit 3 m eingehalten.

Für die Bestandbauten 10 und 12 ist auf der Süd-West Seite [...] ein Anleiten aller Wohneinheiten für den 2. Rettungsweg über die Balkone sichergestellt [...].

Die beiden nordwestlichsten Balkone [der Bestandbauten 14 und 18] werden von der Straße „Unter der Ruth“ aus angeleiert. Die Balkone sind mit einer Tür in der Mittel-trennwand für den Brandfall miteinander verbunden. So ist der zweite Rettungsweg für beide angrenzenden Wohneinheiten sichergestellt

Für die beiden mittleren Balkone ist eine Notleiter mit Rückenschutz (gem. DIN 14094) als 2. Rettungsweg geplant [...]. Für bestehende Bauten ist nach § 13 HBO und Nummer 26.1 HE-HBO für den Einsatz von Notleitern eine Abweichung bei der Bauaufsichtsbehörde nach § 63 HBO zu erwirken und mit der zuständigen Brand-schutzdienststelle abzustimmen. Alternativ muss eine Fläche für die Feuerwehr auf einer der Zufahrten sowie teilweise der Parkplätze festgelegt werden.

Die letzte Wohneinheit wird zukünftig mit einem weiteren baulichen Rettungsweg versehen. Es ist geplant den bestehenden Balkon auf die Giebelseite zu verschieben und eine Außentreppe an der südwestlichen Gebäudeecke zu errichten [...].

Die Rettungswegsituation der Häuser 18 und 20 ist vergleichbar mit den Häusern 14 und 16.ⁿ

15.2 Baulicher Brandschutz

Die geplanten Punkthäuser grenzen unmittelbar an die südöstliche Grundstücksgrenze. Gemäß § 27 Absatz 2 HBO ist bei einer Grenzbebauung eine Gebäudeabschlusswand in Form einer Brandwand zu errichten. Eine Brandwand darf hinsichtlich ihrer baulichen Ausführung unter anderem keine Öffnung in der Fassade haben und muss widerstandsfähig gegen mechanische Einwirkungen sein. Die in der derzeitigen Planung festgelegten Öffnungen der Fassade (Fenster und Balkontüren) müssten somit geschlossen werden.

Es haben diesbezüglich schon Vorabstimmungen mit der Bauaufsicht stattgefunden. Somit ist als Alternative eine Eintragung von Baulasten auf dem Nachbargrundstück in Verlängerung zur Flucht der Gebäudekanten [...] von mind. 5 m geplant. Derzeit befinden sich einige Bestandsbauten auf dem Nachbargrundstück (Kleingärten), die den Mindestabstand von 5 m deutlich unterschreiten. Die Grenzbebauung sowie die vorhandenen Gebäude innerhalb des freizuhaltenden 5 m Abstandes auf dem Nachbargrundstück werden gem. den Vorabstimmungen mit der Bauaufsicht und den betroffenen Nachbarn in öffentlich-rechtlicher Hinsicht abgesprochen und im Grundbuch eine Abstandsregelung festgehalten (§ 27 Absatz 2 HBO). Somit wird der Bau einer Abschlusswand in Form einer Brandwand vermieden werden.

Gemäß § 26 HBO sowie Nummer 26.1 HE-HBO müssen die Außenwände von aneinander gebauten Gebäuden, auf demselben Grundstück, als Trennwände ausgebildet werden. Die Trennwände müssen gemäß Nr. 3.1 Anlage 1 HBO hochfeuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerbeständig und aus Bauteilen, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben.

Da sich geschossübergreifend Fenster in den anliegenden Wänden des Fahrradabstellraums befinden, werden dessen Wände gemäß den oben genannten Anforderungen an die Trennwände ausgeführt. Des Weiteren wird das Dach des Fahrradraums gemäß § 29 Absatz 6 HBO und Nr. 5.1 Anlage 1 HBO hochfeuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerbeständig und aus Bauteilen, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allsei-

tig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen ausgeführt. Dies lässt einen möglichen Feuerüberschlag ausschließen.

Die zuvor aufgeführten Anforderungen gelten für alle drei Punkthäuser, da sich die Anordnung der Neuplanungen und der Bestandgebäude sowie die Grundstücksgrenze ähneln [...].^o

15.3 Aktualisierung im Anschluss an die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die Brandschutzdienststelle des Kreises Groß-Gerau hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB angegeben, dass sie der Führung von Flucht- und Rettungswegen über Leitern mit Rückenschutz und der Nutzung von Trenntüren auf Balkonen nicht zustimmt. Daher wird das Brandschutzkonzept wie folgt geändert:

- Die beiden nordwestlichen Balkone der Bestandsbauten 14 und 18 sollen auch weiterhin von der Straße „Unter der Ruth“ aus angeleitet werden. Auf die ursprünglich vorgesehene Trenntür zwischen den Balkonen wird verzichtet. Anstatt dessen erfolgt die Trennung zwischen den Balkonen mittels einer brüstungshohen Mitteltrennwand, die eine Trenntür mit einer Breite von mindestens 90 cm enthält. Dadurch ist der zweite Rettungsweg für die beide angrenzenden Wohneinheiten sichergestellt.
- Bei den mittleren Balkonen der Bestandsbauten 14/16 und 18/20 wird auf eine Notleiter mit Rückenschutz (gem. DIN 14094) verzichtet. Anstatt dessen erfolgt der Nachweis des zweiten Rettungsweges über die Anleiterung von der Eingangsseite (Ostseite) aus. Dabei ist der Nachweis eines anleiterbaren Fensters mit einer Größe von 90 x 120 cm gemäß § 40 Abs. 5 HBO 2018 erforderlich. Zusätzlich darf die Brüstung des Fensters nicht höher als 1,20 m über Fußbodenoberkante sein, um den Ausstieg zu ermöglichen. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr werden gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (in der derzeit gültigen Fassung) vorgesehen.

Das abschließende Brandschutzkonzept wird der Baugenehmigungsbehörde bei Bauantragsstellung vorgelegt.

16 Produktenfernleitung

Südlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 10-20 m vom Geltungsbereich die Produktenfernleitung Fürfeld-Pfungstadt. Deren Eigentümer und Betreiber ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Wiesbaden (BAIUDbw KompZ BauMgmt), während die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG) mit der Durchführung von Aufgaben des Betriebs beauftragt ist.

In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e Strafgesetzbuches (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken, sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse, ist die Produktenfernleitung durch einen 10,00 m breiten Schutzstreifen (je 5,00 m links und rechts der Rohrachse) zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland dinglich gesichert.

Sollte eine Gefährdung der Produktenfernleitung z.B. durch Baumaschinen und Zugbewegungen nicht ausgeschlossen werden können, ist die Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Tel.: 06781/206-117, Hohlstr. 12, 55743 Idar-Oberstein, zu beteiligen.^p

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

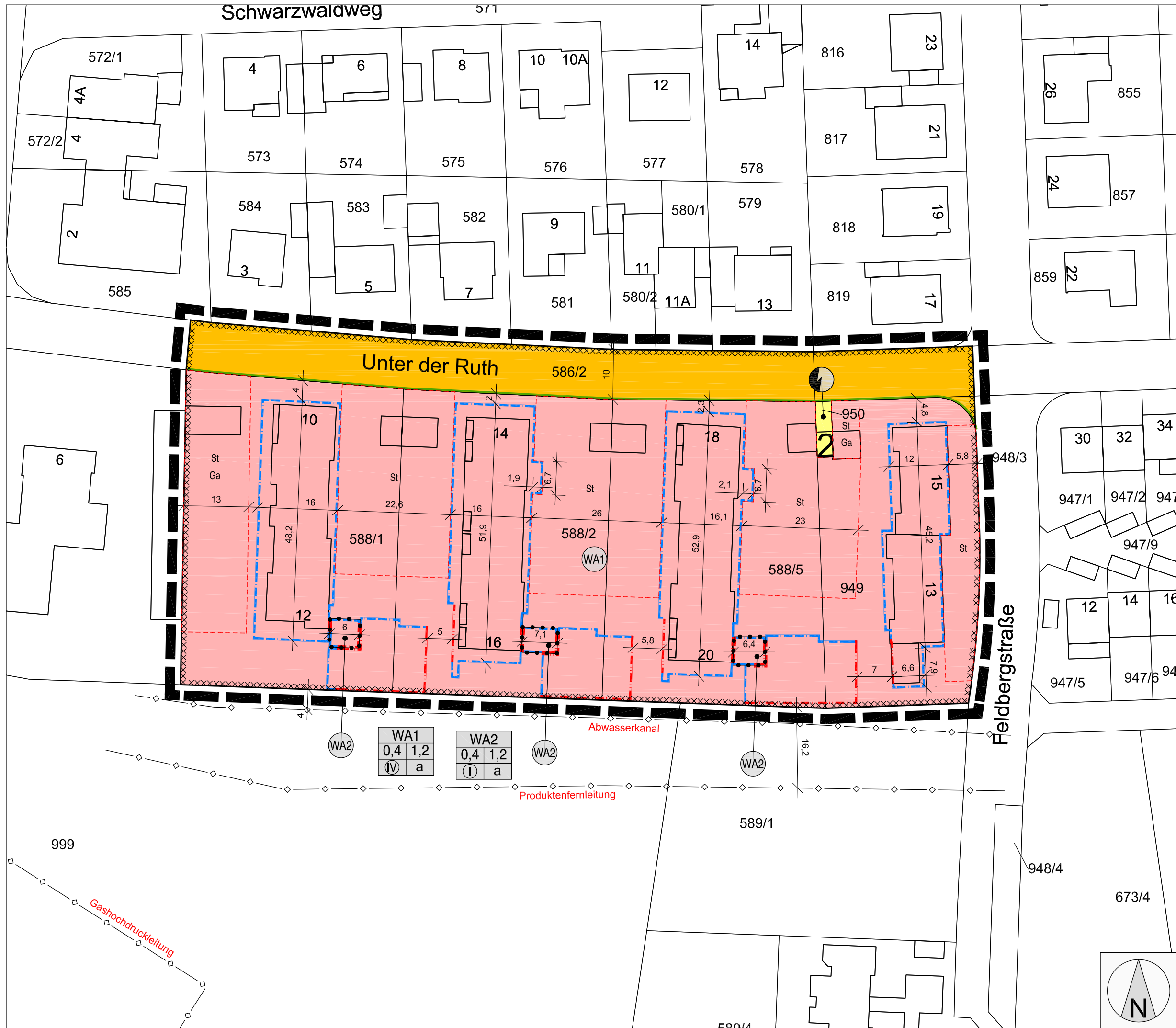
Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	18
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	19
Abbildung 3:	Maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte	20
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ginsheim- Gustavsburg	21
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Zwerggewann“	22
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter der Ruth“	23
Abbildung 7:	Trafostation innerhalb des Plangebietes	24
Abbildung 8:	Wohngebäude westlich (links) und nördlich (rechts) des Plangebietes entlang der Straße „Unter der Ruth“	24
Abbildung 9:	Spielplatz (links) und Kleingartenanlage (rechts) südlich des Plangebietes	25
Abbildung 10:	Vorhandene Geschosswohnungsbauten innerhalb des Plangebietes	25
Abbildung 11:	Ruhender Verkehr entlang der Straße „Unter der Ruth“ (links); Garagen und Stellplätze zwischen den Geschosswohnungsbauten auf den privaten Baugrundstücken (rechts)	26
Abbildung 12:	private Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken	26
Abbildung 13:	geplantes Vorhaben der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG	30
Abbildung 14:	Einzutragende Baulasten auf den südlich angrenzenden Flächen der Kleingärten (rot schraffiert)	32
Abbildung 15:	Kartierung der bestehenden und zu fällenden Bäume innerhalb des Plangebietes	34

2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz	31
------------	---------------------	----

I Quellenangaben

- ^a PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 11
- ^b PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 15
- ^c PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 9
- ^d PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 9
- ^e PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 9
- ^f PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 9
- ^g PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 9
- ^h PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 9
- ⁱ PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 9
- ^j PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 9
- ^k PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen: Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 02.11.2017, Seite 16
- ^l TÜV SÜD INDUSTRIE SERVICE GMBH, Eschborn: Gutachten Nr. L 6506A im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Ortsserschließungsstrasse“ im Ortsteil Ginsheim, 20.01.2009, Seite 13
- ^m KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt: Brandschutztechnische Stellungnahme, Bauvorhaben: Wohnumfeldgestaltung/ -sanierung, Unter der Ruth 10-20, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, 29.03.2018
- ⁿ KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt: Brandschutztechnische Stellungnahme, Bauvorhaben: Wohnumfeldgestaltung/ -sanierung, Unter der Ruth 10-20, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, 29.03.2018, Seite 8-12
- ^o KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt: Brandschutztechnische Stellungnahme, Bauvorhaben: Wohnumfeldgestaltung/ -sanierung, Unter der Ruth 10-20, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, 29.03.2018, Seite 13-14
- ^p Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra 13, Bonn: Leistungsabfrage – Bereich 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Stellungnahme der Bundeswehr, 08.11.2017, Seite 15



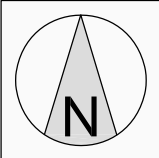
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- (WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
 - - - - - Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | |
|-----------|----------------------------------|
| WA1 | Art der baulichen Nutzung |
| 0,4 1,2 | GRZ |
| (V) a | Zahl d. Vollgeschosse Bauweise |
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 — Straßenbegrenzungslinie
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 ● Elektrizität
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdisch
15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
 Ga Garagen
- Vernässungsgefährdetes Gebiet und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Westlich der Feldbergstraße"

Bearbeiter: Horn/Nikl
 Plannr.: 1713_S
 Datum: 21.09.2018
 Masstab: 1:500
 Format: Din A2

Satzung



Stadt Ginsheim- Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Westlich der Feldbergstraße“

Anlage 1:
Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbeschreibung

Zweck und Anlass:

Die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainzpitze eG“ hat es sich schon seit längerem zur Aufgabe gemacht, ihren Bestand sorgfältig unter wohnwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu analysieren, um zu entscheiden, wie sie mit dem jeweiligen Wohnobjekt für die Zukunft verfahren wird. Immer wird eine mögliche Sanierung geprüft und hinterfragt, zuletzt wird entschieden, ob in die bestehende Substanz noch investiert wird und vielleicht zusätzlich eine moderate Nachverdichtung in Frage kommt, da Bauland in unserer Region immer knapper wird.

Bereits zu Beginn 2016 stand für die Baugenossenschaft Mainzpitze fest, dass wir die 3 Gebäudezeilen „Unter der Ruth 10-20“ in naher Zukunft sanieren müssen, es traten diverse Hälftungen in der Instandhaltung auf. Schnell stellten wir fest, dass die Grundstücksgröße und Lage Potential für mehr bot, als eine energetische Modernisierung im konventionellen Verfahren. Das Wohngebiet ist intakt, sozial gut durchmisch, auch was die Altersstrukturen betrifft.

In jeder Hauszeile sind 2 Eingänge mit 3 Wohnungen je Etage auf 4 Geschossen (12 WE je Eingang und damit insgesamt 72 Wohneinheiten).

Wir sehen das Wohngebiet auch im Zusammenhang mit der Zeilenbebauung in der „Feldbergstraße 13 + 15“, die vor einigen Jahren eine Fassadenmodernisierung erfahren hatte und an der südlichen Giebelseite einen erdgeschossigen Anbau bekommen hat. Schon damals gab es Überlegungen das gesamte Gebiet über eine Heizzentrale gemeinsam zu versorgen.

Ein Workshop mit der Fachhochschule Mainz wurde erneut als Impulsgeber genutzt. Die Ergebnisse hierzu konnten in einer Veranstaltung im Juni 2016 begutachtet werden. Hierzu waren die politischen Entscheidungsträger und Interessierte im Bürgerhaus Ginsheim eingeladen. Aus den vielseitigen Überlegungen konnten wir uns inspirieren lassen und entscheiden, in welche Richtung es nun gehen sollte.

Die Machbarkeit bzw. Umsetzung einer möglichen Nachverdichtung wurde anschließend in unserem Haus weiterverfolgt und für sinnvoll befunden. Schnell war klar, dass das Gebiet eine städtebauliche Aufwertung erfahren könnte und sinnvoll durch derzeit fehlende Wohnungstypen ergänzt werden könnte.

Aus den positiven Erfahrungen bei der Neuplanung im Bereich der Schwedenschanze in Gustavsburg zielen wir nun auch in diesem Bereich auf die Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ gem. § 12 BauGB ab.

Das Büro Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach/Ts., wurde kontaktiert und um eine entsprechende Stellungnahme zu unseren ersten Überlegungen gebeten. Diese liegt nun vor und nachdem nun auch die Stadtverwaltung und die politisch Handelnden uns per Magistratsbeschluss diesen Weg des vorhaben bezogenen B-Plans gebnet haben, gehen wir diesen Weg.

Intention der Bebauung:

Die vorhandene Zeilenstruktur bietet für die Wohnungen nur eine Belichtungsmöglichkeit über die Ost- und Westseite, die Südseite ist nur vereinzelt befenstert. Die bisherige Erschließung erfolgt über 2 Eingänge in jeder Zeile. Bereits das Erdgeschoss ist nicht barrierefrei erreichbar, muss man zunächst ein halbes Geschoss überwinden, wenn man den kleinen Eingangsbereich betritt. Im Eingangsbereich ist auch der Kellerabgang, es zeigt sich, dass das Abstellen von Gehhilfen, Kinderwagen und Fahrrädern nicht funktionieren kann, die Eingangsbereiche sind zu eng. Der Schwerpunkt liegt auf dem Typ 3-Zimmerwohnungen, so wird je Etage rechts und links eine 3 Zimmerwohnung erschlossen, in der Mitte liegt dann, einseitig belichtet, noch eine 2 Zimmerwohnung.

Mit Kenntnis der Bestandssituation gingen wir an die Konzeption der neuen Gebäude. Wir entschieden uns für 3 Punkthäuser an der südlichen Grundstücksgrenze, letztendlich auch um die Belichtungssituation des Bestandes nicht zu verschlechtern und auch die Aussichts- sowie Südorientierung für die künftigen Bewohner zu nutzen. Die Punkthäuser sollen nicht unterkellert werden, das gibt der Baugrund nicht her bzw. ist nicht wirtschaftlich darzustellen. Erschlossen werden jeweils 2 Wohnungen je Etage. Geplant sind 4 Vollgeschosse, wovon das Dachgeschoss eine Penthousewohnung mit Dachterrassennutzung umfasst. So entstehen in den Punkthäusern Wohneinheiten mit barrierefreiem Erdgeschoss, großzügiger Terrassen und Gartennutzung. Da die Gebäudezeilen unterschiedliche Abstände zueinander haben, sind die drei Punkthäuser von unterschiedlicher Größe und die insgesamt geplanten 22 Wohneinheiten zeigen einen guten Wohnungsmix.

Zusätzlich zu dieser Nachverdichtung möchten wir aber auch den Bestand optimieren. So beabsichtigen wir die Eingänge 14 und 18 zu verändern. Die beiden straßenseitigen Eingänge werden so umgebaut, dass die jeweils rechte, derzeitige 3 Zimmerwohnung beschritten wird, indem ein sogenannter Durchladeaufzug eingebaut wird. Durch diese Maßnahme, ähnlich des nachträglichen Aufzugseinbaus am Ginsheimer Rathaus, haben wir künftig eine barrierefreie Erschließung in allen Etagen.

Städtebau:

Die Zeilenbebauung ist eine Typologie der 70er Jahre. Heute ist diese Bautypologie durchaus wiederzufinden, allerdings mit Laubengangserschließungen, da die Erschließung eines der Probleme der ursprünglichen Form war. Auch ergaben sich durch diese teilweise „stranggepressten“ Bauforn oft ungünstige Belichtungssituationen für die einzelnen Wohnungen.

Die einzelnen Zeilen korrespondieren auch nicht miteinander, so steht der jeweiligen Gartenseite die Eingangseite des nächsten Baukörpers gegenüber. Trotz existierender Grünbereiche zwischen den Zeilen haben diese keine Aufenthaltsqualität und dienen bisweilen nur dem Parken.

Durch den Abriss der vorhandenen Garagen und der Ergänzung der geplanten Punkthäuser im Süden entstehen nun kleine Hofsituationen die aufgrund ihrer Erschließungsfunktion auch zu Kommunikationszonen werden und zum Verweilen einladen sollten. Der Hofcharakter wird durch erdgeschossige Verbindungsbauten zum Bestand, die für Fahrräder, Gehhilfen und dergleichen genutzt werden sollen, noch verstärkt.

Städtebaulich ist die Nachverdichtung also als Aufwertung im Sinne der Nutzer zu sehen. Eine Durchgrünung der Höfe ist geplant, muss im weiteren Planungsprozess aber mit den Forderungen für den Brandschutz und den Anforderungen an den ruhenden Verkehr (Stellplätze) abgewogen werden.

Da die neuen Punkthäuser unter der Höhe des vorhandenen Bestandes bleiben, entsteht auch eine abwechslungsreiche Dachlandschaft.

Die dargestellte Farb- und Materialwahl ist nicht verbindlich und wird im Rahmen der Bauantragsstellung bzw. der Ausführungsplanung konkret festgelegt.

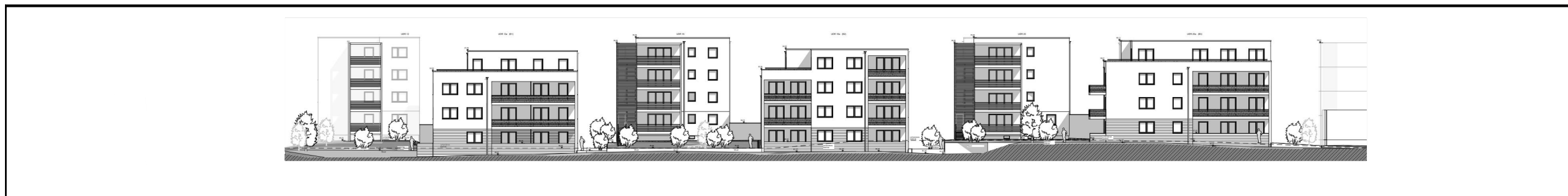


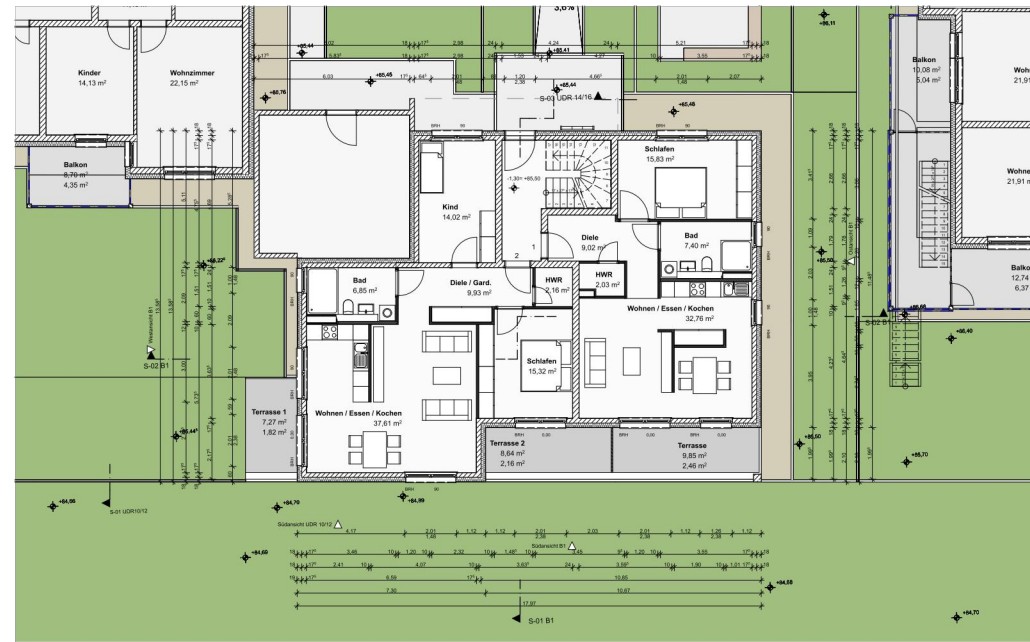
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.
Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainzpitze eG
Bougenais Allee 8, 65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Westlich der Feldbergstraße"**

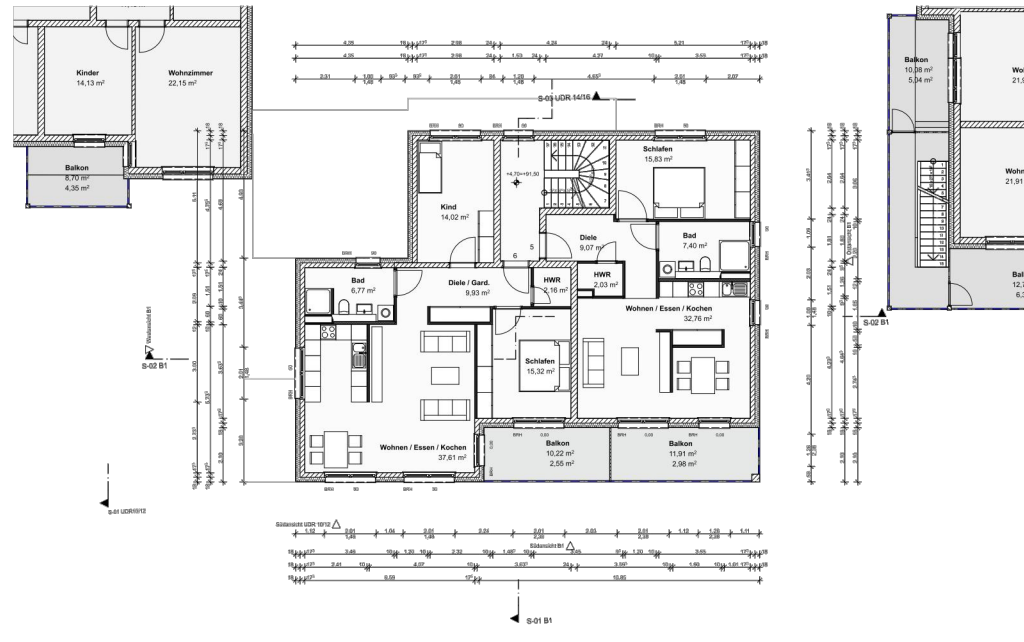
Bearbeiter: Horn/Nikl
Plannr.: 1713_V+E_Teilplan 1
Datum: 21.09.2018
Maßstab: 1:200
Format: DIN A0

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Teilplan 1: Übersichtsplan und Perspektiven**





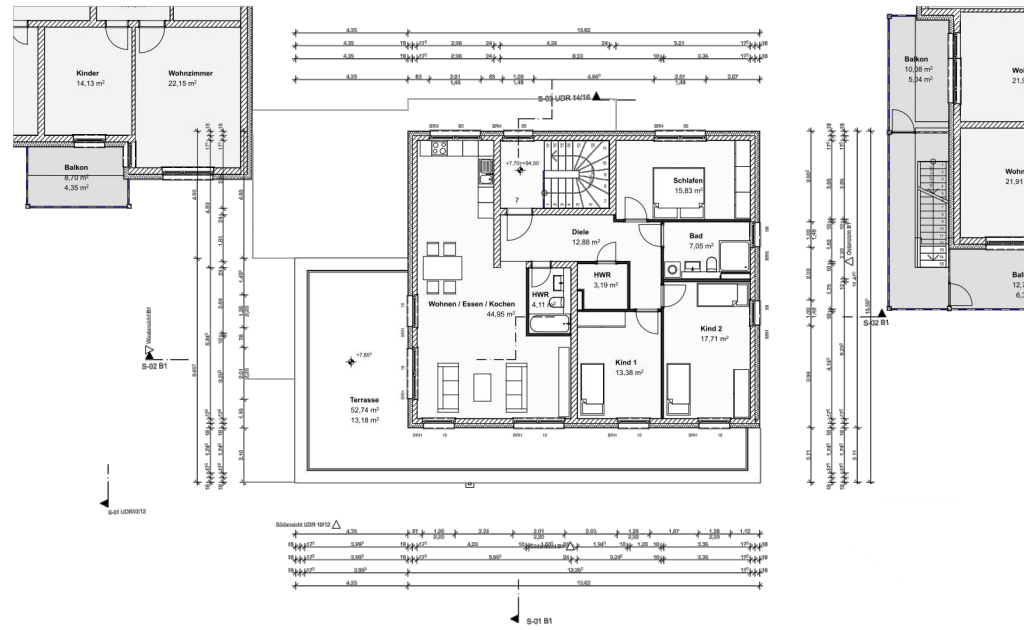
0. EG 1:100



2. 2.OG 1:100



1. 1.OG 1:100

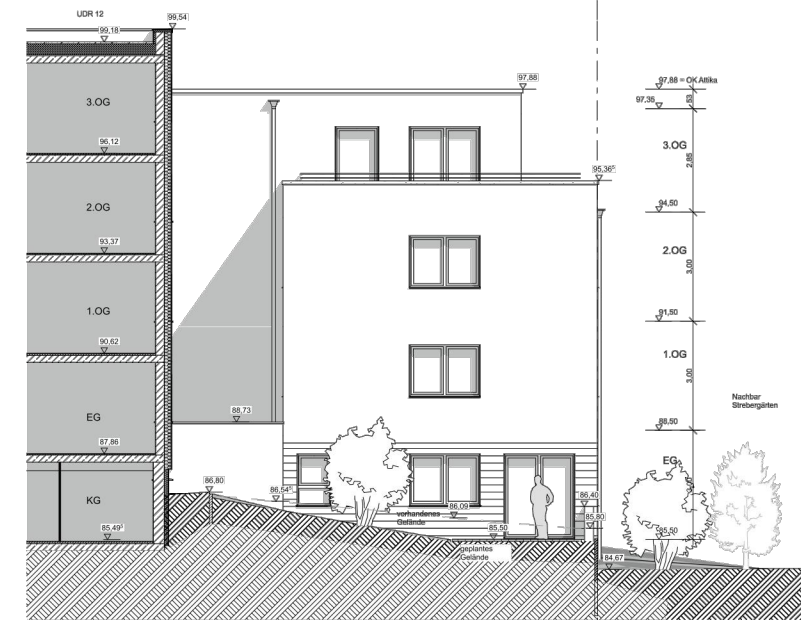


3. 3.OG 1:100





A-01 Südsicht B1 1:100



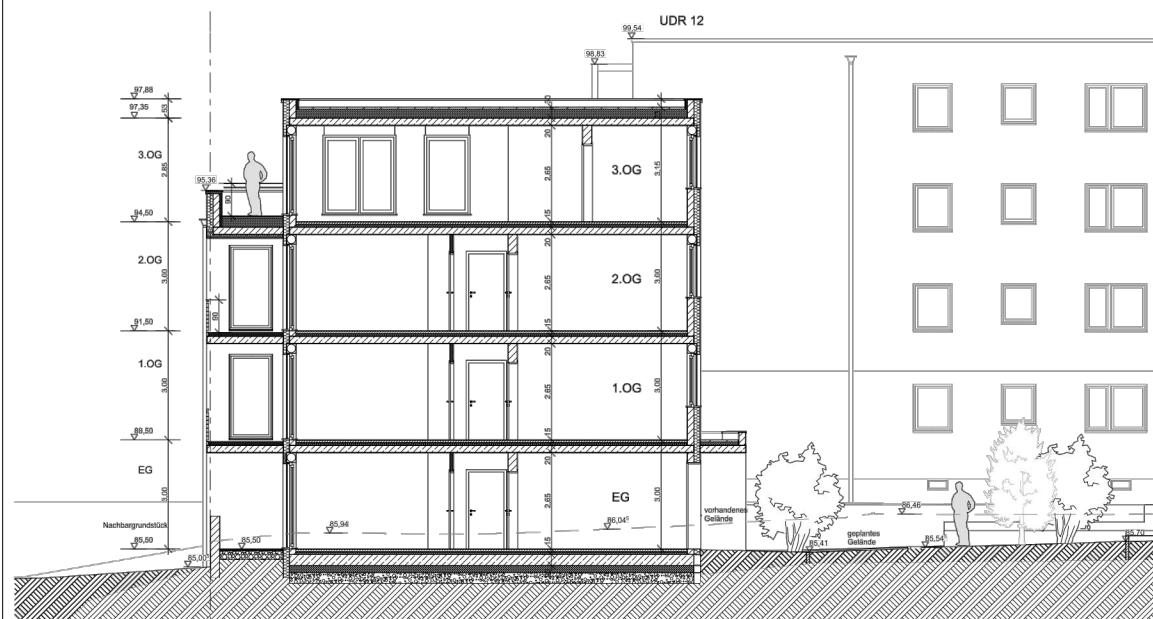
A-03 Westansicht B1 1:100



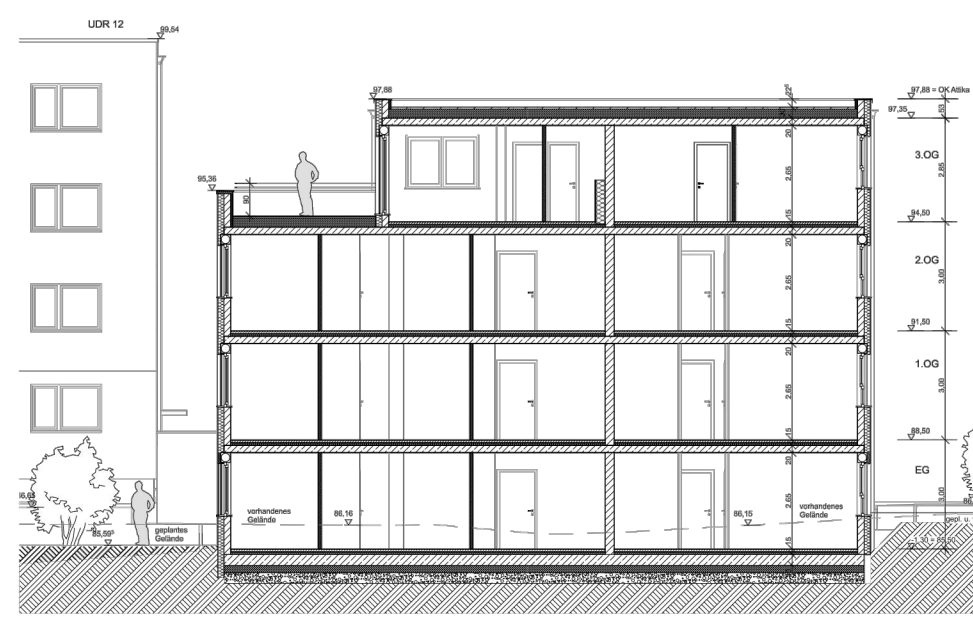
A-02 Nordansicht B1 1:100



A-04 Ostansicht B1 1:100



S-01 B1 Schnitt 1:100



S-02 B1 Schnitt 1:100

ROB
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

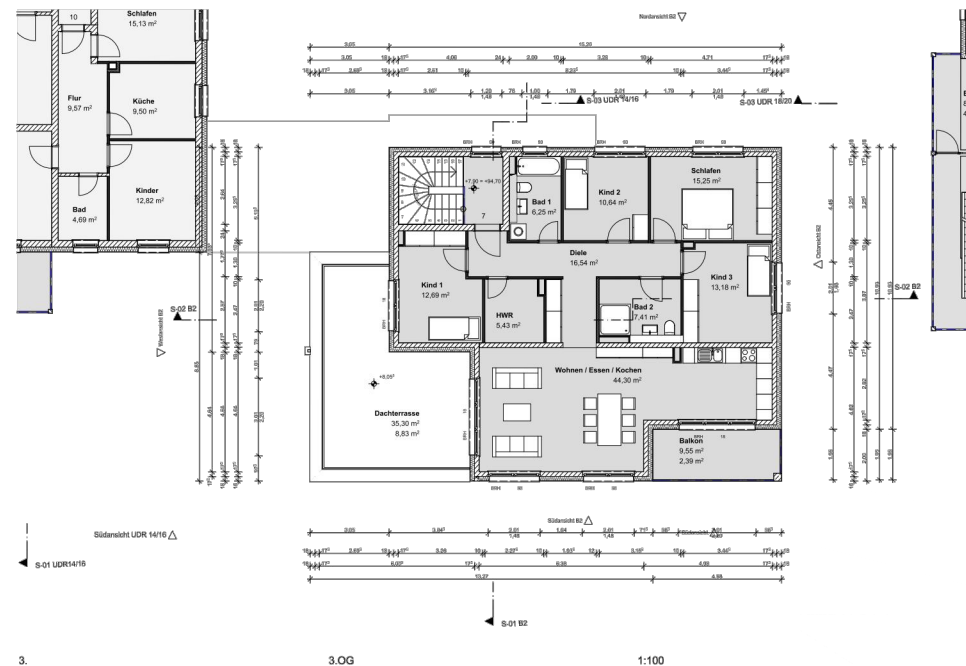
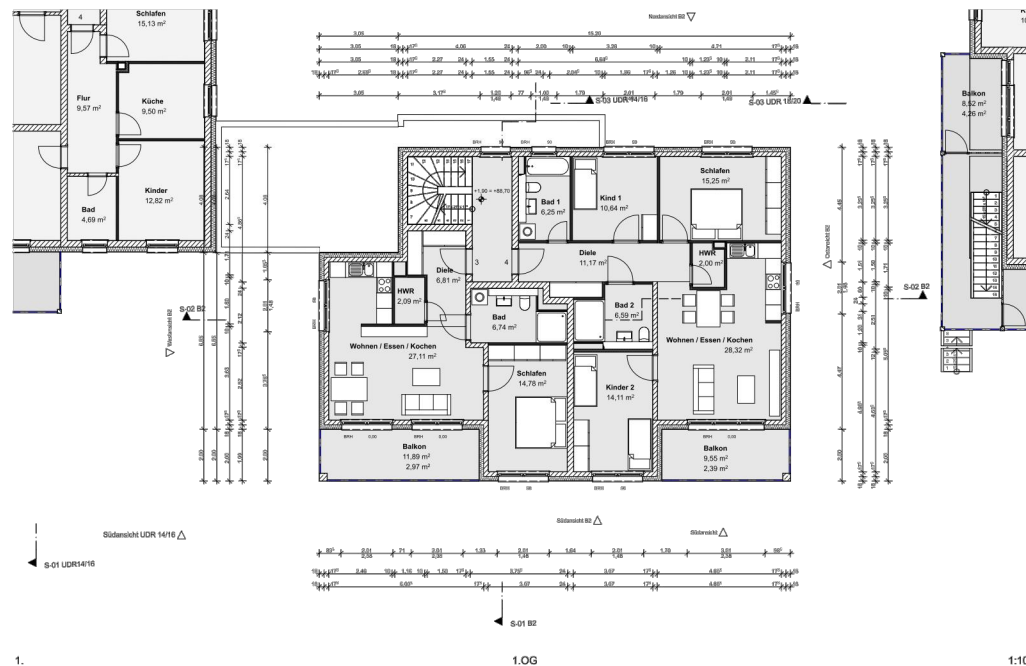
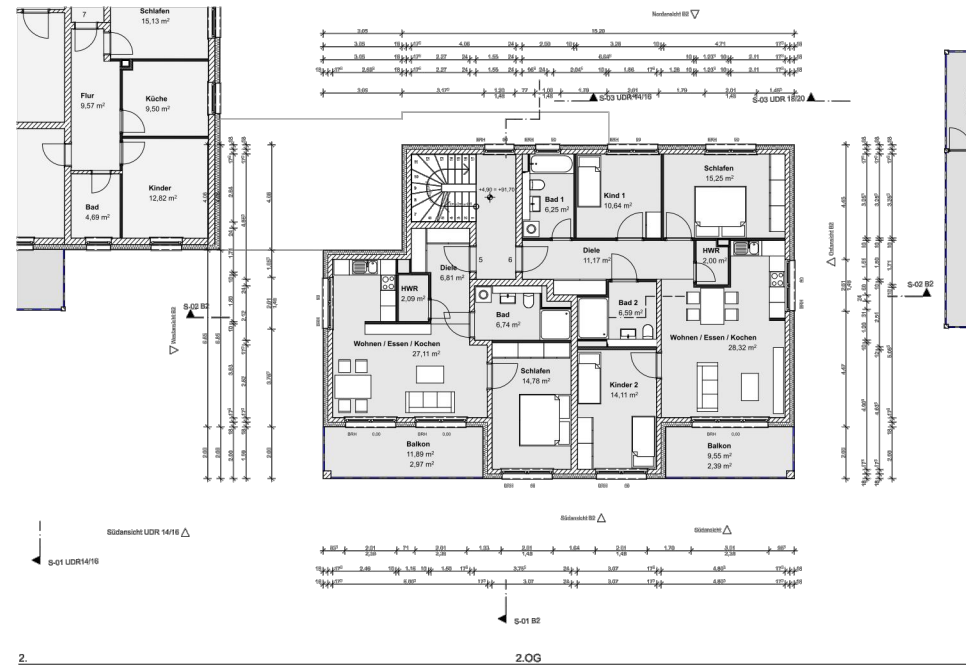
GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT MAINSPITZE eG

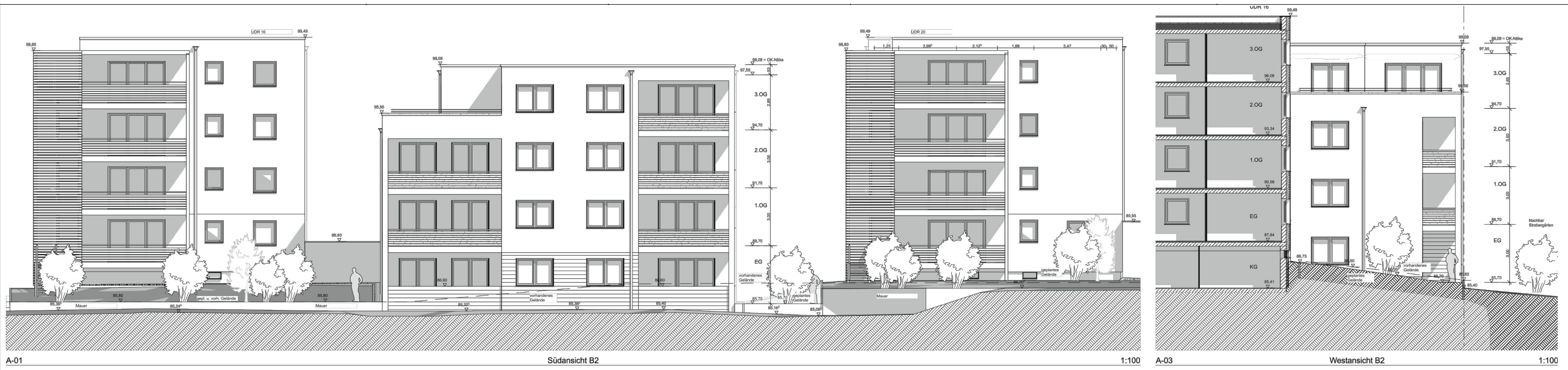
Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG
Bougenais Allee 8, 65462 Ginsheim-Gustavsburg

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Westlich der Feldbergstraße"

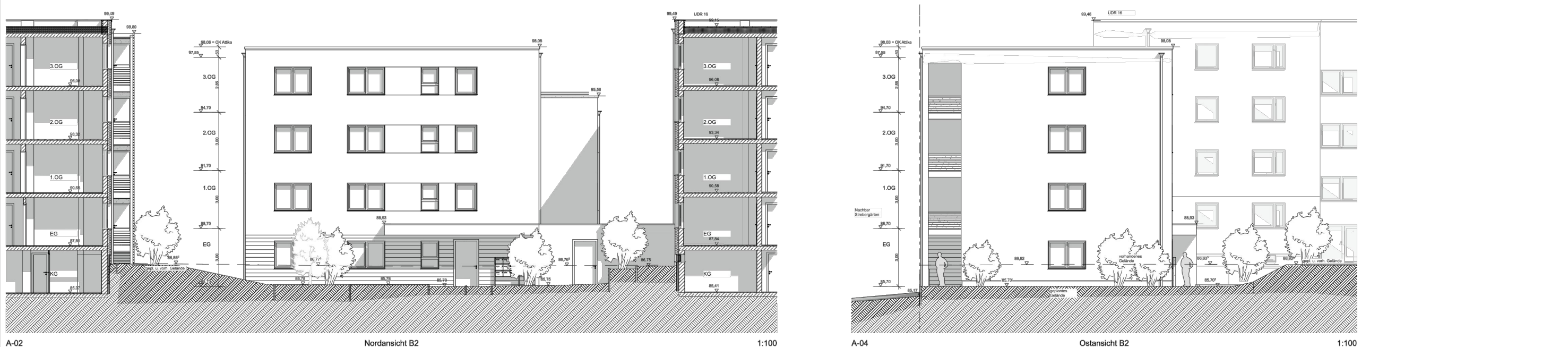
Bearbeiter: Hom/Nikl
Plannr.: 1713_V+E_Teilplan 3
Datum: 17.05.2018
Maßstab: 1:100
Format: DIN A1

Vorhaben- und Erschließungsplan
Teilplan 3: Unter der Ruth 12 a, Ansichten

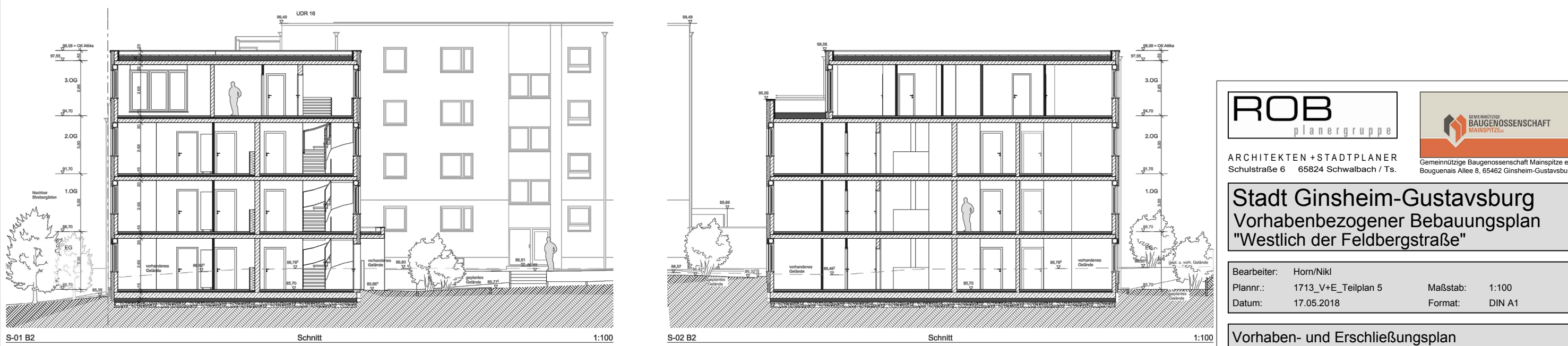




A-01 Südsicht B2 1:100 A-02 Nordansicht B2 1:100 A-03 Westansicht B2 1:100



A-04 Ostansicht B2 1:100 A-05 Schnitt 1:100



S-01 B2 Schnitt 1:100 S-02 B2 Schnitt 1:100



ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.



Gemeinnützige Baugenossenschaft MAINSPITZE eG
Bougenais Allee 8, 65462 Ginsheim-Gustavsburg

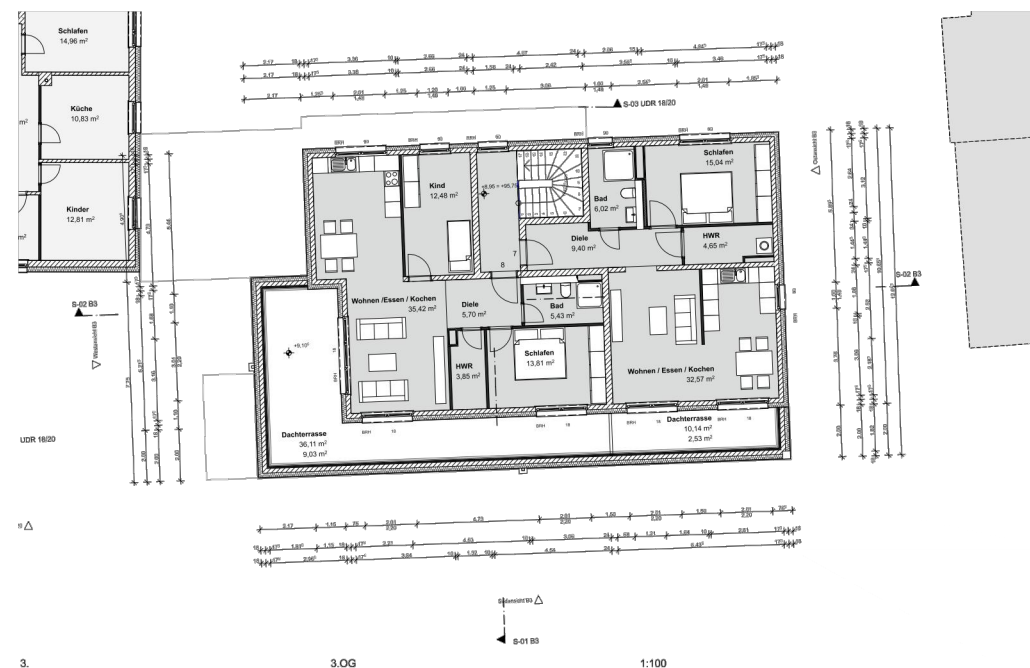
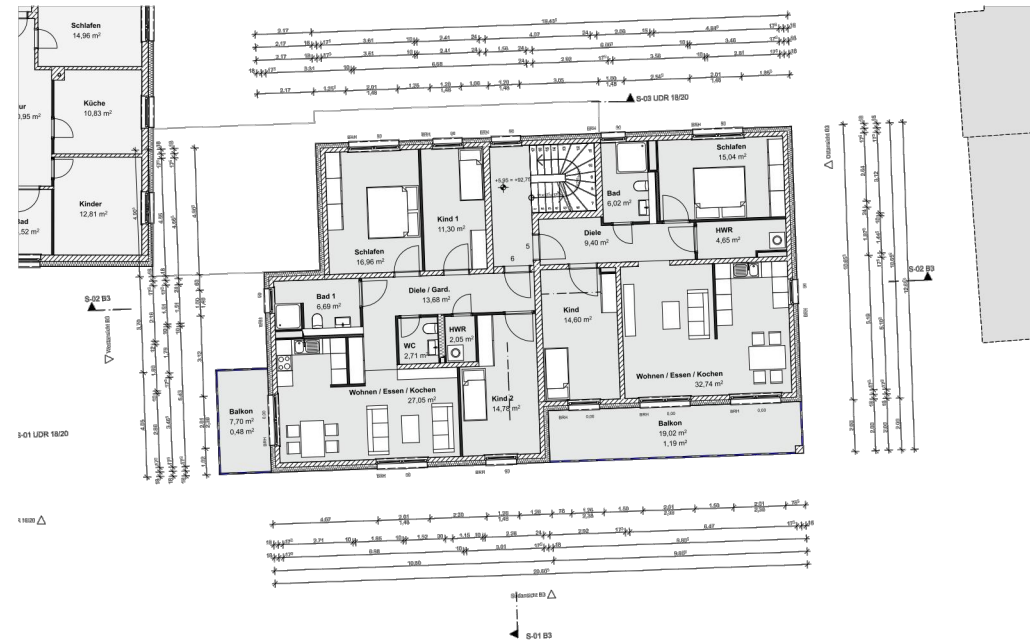
Stadt Ginsheim-Gustavsburg

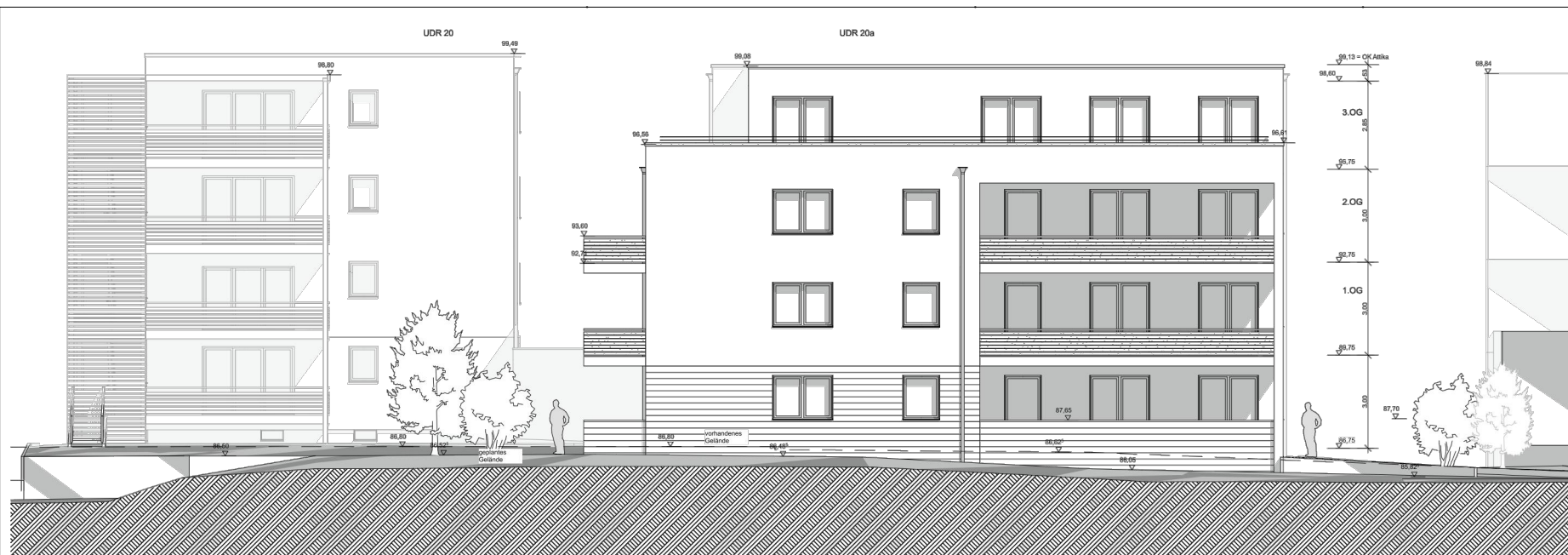
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Westlich der Feldbergstraße"

Bearbeiter:	Hom/Nikl	Maßstab:	1:100
Plannr.:	1713_V+E_Teilplan 5	Format:	DIN A1
Datum:	17.05.2018		

Vorhaben- und Erschließungsplan
Teilplan 5: Unter der Ruth 16 a, Ansichten

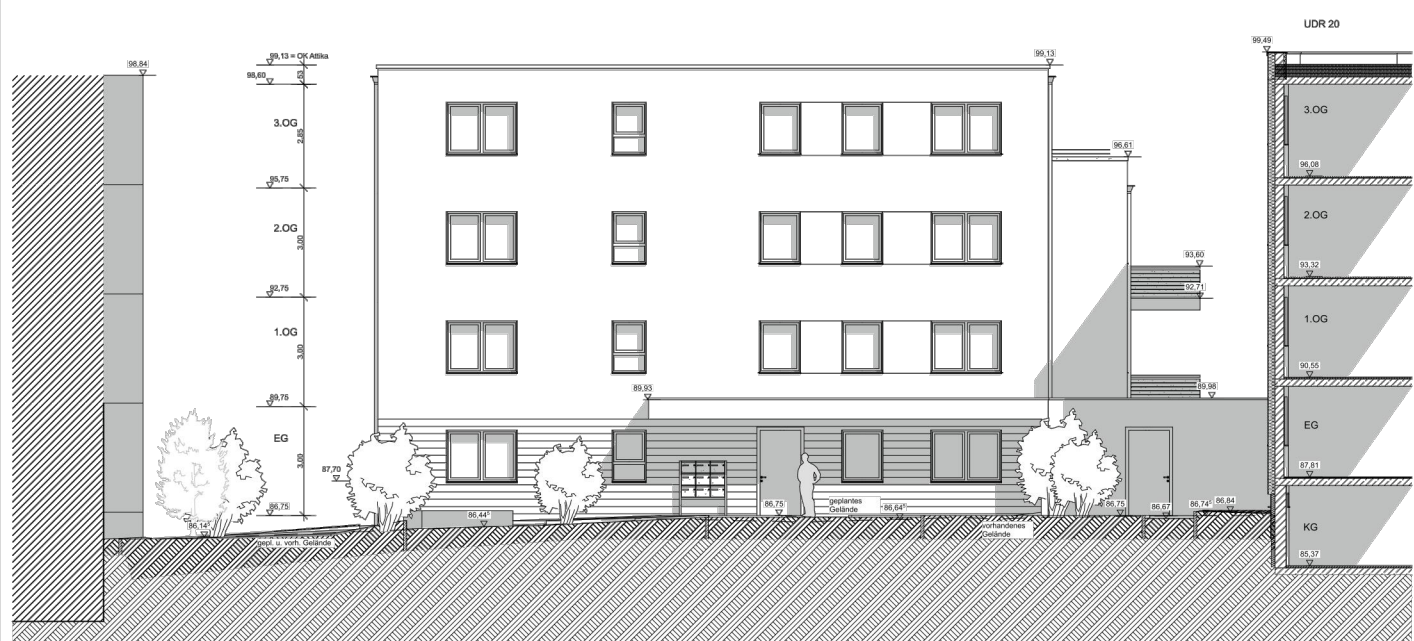




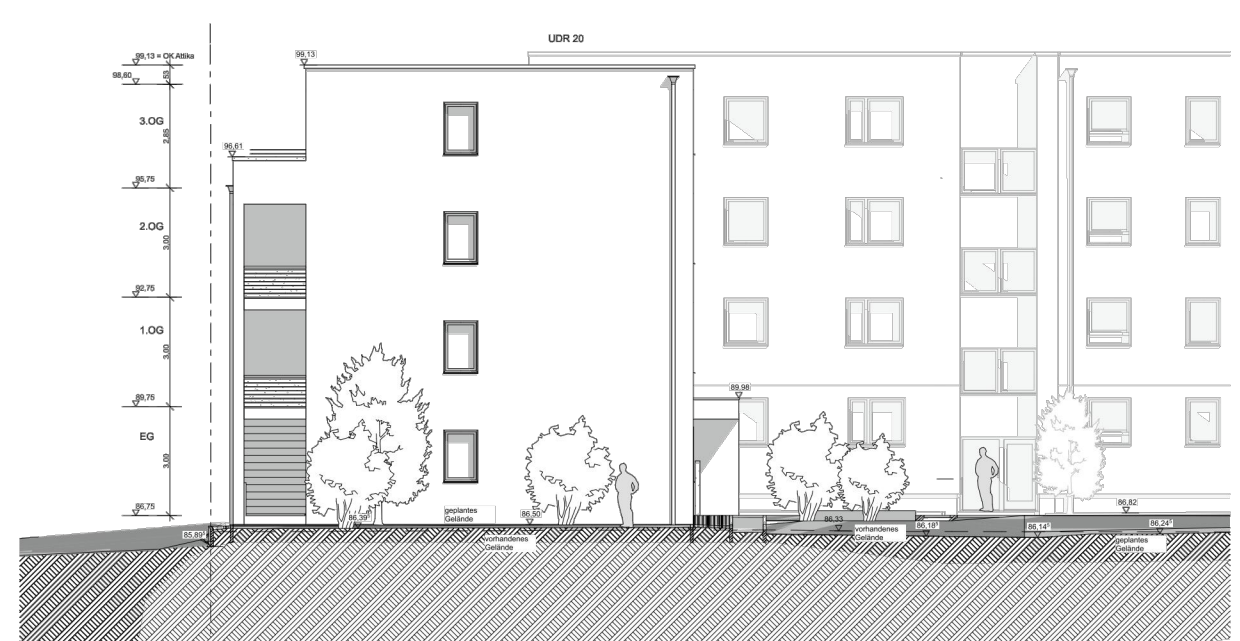
A-01 Südansicht B3 1:100



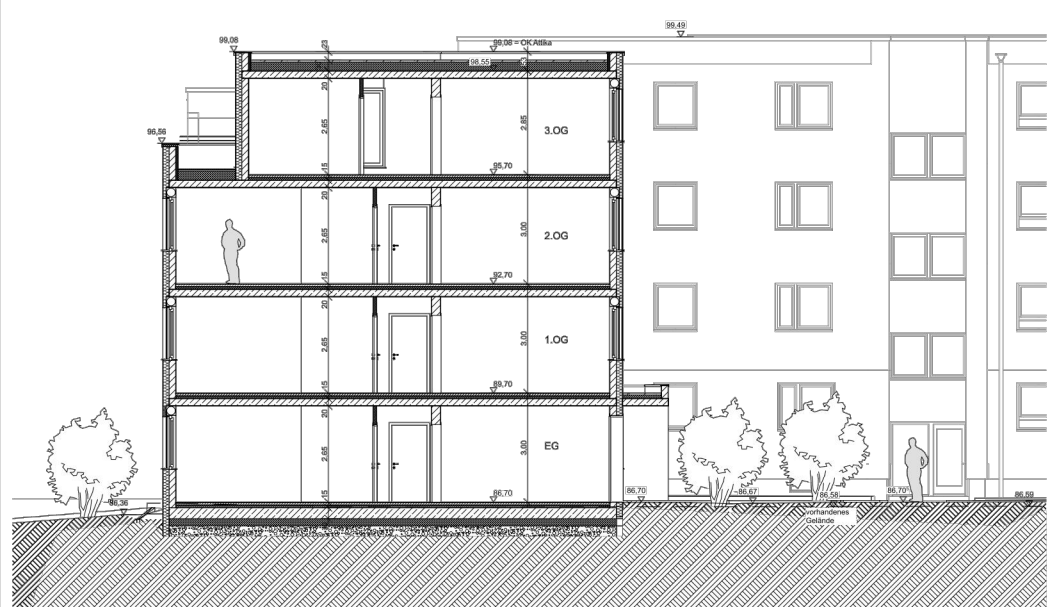
A-03 Westansicht B3 1:100



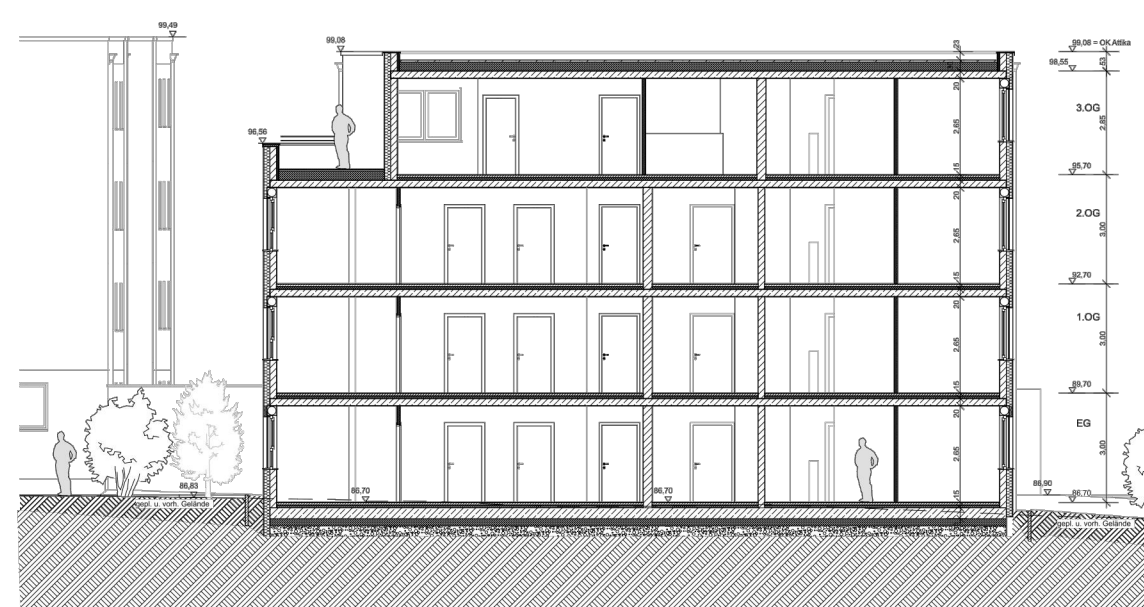
A-02 Nordansicht B3 1:100



A-04 Ostansicht B3 1:100



S-01 B3 Schnitt 1:100



S-02 B3 Schnitt 1:100

ROB
planergruppe

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT MAINSPITZE eG

ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG
Bougenais Allee 8, 65462 Ginsheim-Gustavsburg

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Westlich der Feldbergstraße"

Bearbeiter:	Hom/Nikl	Maßstab:	1:100
Plannr.:	1713_V+E_Teilplan 7	Format:	DIN A1
Datum:	17.05.2018		

Vorhaben- und Erschließungsplan
Teilplan 7: Unter der Ruth 20 a, Ansichten

Stadt Ginsheim- Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Westlich der Feldbergstraße“

Anlage 2:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Bebauungsplan „Westlich der Feld- bergstraße“

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auftraggeber:	Planergruppe ROB GmbH Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.
Projektnummer:	20496
Datum:	02.11.2017
Bearbeiter:	Simone Rosing, MSc



Planungsbüro Dr. Huck

**Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement**

General-Colin-Powell-Straße 4A D-63571 Gelnhausen
info@buero-huck.de T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69
www.buero-huck.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Grundlagen der Artenschutzfachlichen Prüfung	2
2.1	Verbotstatbestände (Zugriffsverbote)	2
2.2	Freistellung von Verboten und Folgen für die Artenschutzprüfung	3
2.3	Ausnahme von den Verboten	4
2.4	Umweltschadensgesetz (USchadG 2007)	4
2.5	Anforderungen an die Artenschutzprüfung	4
3	Methodik	5
4	Ergebnisse	5
4.1	Lebensraumstrukturen	5
4.2	Europäische Vogelarten	7
4.3	Fledermäuse	8
4.4	Reptilien	9
4.5	Amphibien	9
4.6	Libellen	9
4.7	Käfer	9
4.8	Fische, Rundmäuler, Krebse, Muscheln und Schnecken	9
4.9	Tagfalter und Nachfalter	9
4.10	Pflanzen	9
5	Wirkungen des Vorhabens	9
5.1	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	10
5.2	Anlagebedingte Wirkprozesse	10
5.3	Betriebsbedingte Wirkprozesse	11
6	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	11
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung	11
6.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)	12
7	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten	12
7.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	12
7.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	12
7.2.1	Säugetiere	13
7.2.2	Reptilien	13
7.2.3	Amphibien	13
7.2.4	Libellen	13
7.2.5	Käfer	13
7.2.6	Tagfalter und Nachfalter	13
7.2.7	Fische, Rundmäuler, Krebse, Schnecken und Muscheln	13

7.3	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten	14
7.4	Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen.....	14
8	Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	15
8.1	Keine zumutbare Alternative	15
8.2	Wahrung des Erhaltungszustandes	15
8.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	15
8.2.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	15
8.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	15
9	Fazit	16

Anhang I: Tabellarische Prüfung europäischer Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG beabsichtigt die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern in Ginsheim-Gustavsburg, Unter der Ruth 10 - 20.

Da die Planung eine Nachverdichtung vorsieht können dadurch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Freiflächen auch innerhalb von Ortslagen können in der vom Menschen geprägten Kulturlandschaft eine bedeutende Lebensraumstruktur für streng geschützte Tierarten darstellen. Eine Nutzung durch europäische Vogelarten, Reptilien und Fledermäusen kann - insbesondere in Zusammenhang mit der randlichen Nutzung und dem Verlust von Bäumen - nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

In der vorliegenden Unterlage

- werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
- sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. geprüft.
- Für besonders oder streng geschützte Arten, die nicht in Anhang IV FFH-RL aufgeführt sind und nicht zu den europäischen Vogelarten zählen, ist derzeit gem. § 44 (5) S. 5 BNatSchG keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da es sich um die Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens handelt und da noch keine Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG erlassen worden ist, die gefährdete Arten definiert, für die die Bundesrepublik in hohem Maße verantwortlich ist und die gem. § 44 (5) S. 2 BNatSchG unter den gleichen Schutz wie die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gestellt werden.



Abb. 1: Übersichtsplan des geplanten Neubaus von drei Mehrfamilienhäusern

2 Grundlagen der Artenschutzfachlichen Prüfung

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind durch die sog. „Kleine Novelle“ BNatSchG (vom 12. Dezember 2007) neu gefasst worden. Am 01. März 2010 trat das im Jahre 2009 erneut novellierte Bundesnaturschutzgesetz in Kraft. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind gegenüber der „Kleinen Novelle“ im Wesentlichen unverändert geblieben. Allerdings erfolgte eine Neunummerierung der Bestimmungen. Die aktuelle rechtliche Situation wird im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

2.1 Verbotstatbestände (Zugriffsverbote)

In § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Verbotstatbestände für geschützte Arten (Zugriffsverbote) dargestellt, die im Rahmen der Artenschutzprüfung zu berücksichtigen sind. Die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG lauten:

„Es ist verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Ergänzend sind hier die Verbotstatbestände der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt:

Gemäß Art. 12 Abs. 1 FFH-RL gelten für die streng geschützten Tierarten gemäß Anhang IVa die folgenden Verbote:

- a) alle absichtlichen Formen des Fangs und der Tötung von aus der Natur entnommenen Exemplaren dieser Arten
- b) jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
- c) jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur,
- d) jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie besteht gemäß Artikel 5 das Verbot:

- e) des absichtlichen Tötens oder Fangens, ungeachtet der angewandten Methode,
- f) der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern,
- g) des Sammelns der Eier in der Natur und des Besitzes dieser Eier, auch in leerem Zustand,
- h) ihres absichtlichen Störens, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung der Vogelschutzrichtlinie (VRL) erheblich auswirkt,
- i) des Haltens von Vögeln der Arten, die nicht bejagt oder gefangen werden dürfen.“

2.2 Freistellung von Verboten und Folgen für die Artenschutzprüfung

Die soeben dargestellten Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beanspruchen keine uneingeschränkte Geltung. § 44 Abs. 5 BNatSchG enthält insoweit Freistellungsklauseln. Nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote zusätzlich für die Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfasst sind.

Gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist das Bundesumweltministerium ermächtigt, durch Rechtsverordnung „Tier- und Pflanzenarten oder Populationen solcher Arten unter besonderen Schutz zu stellen, soweit es sich um natürlich vorkommende Arten handelt“, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik in hohem Maße verantwortlich ist und die nicht schon unter die „besonders geschützten Arten“ gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 a) oder b) BNatSchG fallen. Eine solche Rechtsverordnung ist noch nicht erlassen, sodass entsprechende besonders geschützte Arten im Rahmen der hier vorgelegten Prüfung noch nicht zu berücksichtigen sind.

Im Übrigen werden sonstige Tier- und Pflanzenarten wie etwa die (nur) national geschützten Arten über die Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG sowie die Regelung des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG berücksichtigt.

Aus § 44 Abs. 5 Sätze 2-4 BNatSchG geht ferner hervor, unter welchen Voraussetzungen die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG in Bezug auf die Arten des Anhangs IV FFH-RL und europäische Vogelarten (und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfasst sind) nicht erfüllt werden. Dies ist hinsichtlich § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der Fall, wenn trotz eines nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffs oder Vorhabens i. S. d. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Unter genannter Bedingung wird zugleich von den Bindungen an das individuenbezogene Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG befreit, soweit die eingriffsbedingte Tötung unvermeidlich ist.

Die Wahrung der ökologischen Funktion kann durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, aber auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

2.3 Ausnahme von den Verboten

Für ein Vorhaben, das bei einer FFH-Anhang-IV-Art oder einer europäischen Vogelart gegen einen Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, kann unter Anwendung des § 45 Abs. 7 BNatSchG unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme erteilt werden.

Für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 i. V. m. Satz 2 BNatSchG müssen alle der im Folgenden genannten Bedingungen erfüllt sein:

- Es liegen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vor.
- Zumutbare Alternativen fehlen.
- Der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht.

Für FFH-Anhang-IV-Arten setzt die Zulassung einer Ausnahme gemäß Art. 16 Abs. 1 FFH-RL des Weiteren voraus, dass die Populationen der betroffenen Arten in Ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigungen in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

2.4 Umweltschadensgesetz (USchadG 2007)

Neben den artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind als Folge möglicher erheblicher Beeinträchtigungen von europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten und deren Habitaten (§ 2 USchadG, § 21a BNatSchG), die umweltrechtlichen Vorgaben und Umwelthaftungsfolgen des Umweltschadensgesetzes (USchadG 2007) zu beachten. Demzufolge sind erhebliche Beeinträchtigungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (einschl. Risiko) als Umweltschäden zu vermeiden (§§ 4-6 USchadG). Die Verursacher von erheblichen Umweltschäden an der Biodiversität sind sanierungspflichtig (keine Enthftung).

2.5 Anforderungen an die Artenschutzprüfung

Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage ist die artenschutzrechtliche Bewertung gemäß den folgenden Punkten durchzuführen:

1. Ermittlung der möglichen Wirkfaktoren des Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die sich durch die Störwirkung von Störreizen auf die oben genannten Arten in einer Wiese auswirken können, so dass artenschutzfachliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können.
2. Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen sowie möglichen CEF-Maßnahmen, die die Auswirkungen der Wirkfaktoren minimieren können, so dass eine Einschlägigkeit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindert wird.
3. Ermittlung der vom Vorhaben betroffenen geschützten Arten (FFH-Anhang-IV-Arten, europäische Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie) und der Betroffenheit unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen
4. Überprüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände erfüllt sind und ggf. Darstellung des weiteren Verfahrens bei Erfüllung von Verbotstatbeständen anhand der Prüfprotokolle

Abschließend wird das Vorhaben insgesamt aus Sicht des Artenschutzes bewertet.

3 Methodik

Die faunistischen Erfassungen wurden während drei Kartierungsdurchgängen zwischen Juli und August 2017 durchgeführt. Aufgrund der fortgeschrittenen Vegetationsphase und der geplanten Fertigstellung der Unterlagen bis Ende Oktober 2017 wurden die faunistischen Erfassungen durch Potenzialabschätzungen ergänzt.

Für die Prüfung auf Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Artengruppen der europäischen Vogelarten sowie Fledermäuse wurde der Planungsraum begangen und die vorhandenen Bäume auf Höhlen und Horste kontrolliert. Während der Begehung wurden Hinweise auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Artengruppen fotografisch dokumentiert.

Die Erfassung der Reptilien erfolgt unter Einsatz von künstlich eingebrachten Verstecken (=Thermoköder), unter denen die Tiere sich bevorzugt aufhalten. Die Kontrolle erfolgte an zwei Terminen.

Zur Erfassung von europäischen Brutvogelarten wurden drei vollständige Begehungen zwischen Juli und August 2017 durchgeführt. Für Vogelarten, die außerhalb des Erfassungszeitraumes nachzuweisen sind, erfolgt eine Potenzialabschätzung.

Zudem wurde eine Analyse des Eingriffsbereiches in Bezug auf das Lebensraumpotenzial für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten durchgeführt. Während der Begehungen wurde die Bilddokumentation angefertigt. Der hier vorgelegte Bericht stellt die Ergebnisse der Prüfung auf Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie Fledermäuse und weitere relevante Artengruppen dar und führt anschließend eine artenschutzfachliche Prüfung durch.

Alle Ergebnisse fließen in die folgende artenschutzfachliche Prüfung ein und stellen die Grundlage für die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen dar.

4 Ergebnisse

4.1 Lebensraumstrukturen

Der Planungsraum liegt im Siedlungsbereich von Ginsheim und umfasst Wohnbebauung, Parkplätze und Hausgärten (Abb. 2). Südlich am Planungsraum angrenzend befinden sich ein Spielplatz (Abb. 3) und einige Schrebergärten mit Gehölzstrukturen sowie Gartenhäuschen und anderen Bauwerken (Abb. 4). Die geplanten Mehrfamilienhäuser liegen auf den Grünanlagenflächen zwischen den Bestandsgebäuden. In diesen Bereichen finden sich (teilweise ältere) Einzelbäume und Gebüsche, die im Zuge des Bauvorhabens gerodet werden müssen. Diese sind von Osten nach Westen in den Abbildungen 6 bis 8 dargestellt. Soweit im belaubten Zustand einsehbar, konnten keine Baumhöhlen, Stammrisse oder ausgefaulte Astabbrüche nachgewiesen werden. Horstbäume gibt es innerhalb des Planungsraumes ebenfalls nicht.

Insgesamt stellen die Gehölzstrukturen der Grünanlagen Nistmöglichkeiten für europäische Vogelarten bereit, aber auch die Gebäude bieten mit ihren Nischen und Spalten Brutmöglichkeiten für Vögel sowie auch Quartierstandorte für Fledermäuse.



Abb. 2: Wohnbebauung, Parkplätze und Grünanlagen



Abb. 3: Wohnbebauung, Parkplätze und Grünanlagen



Abb. 4: Spielplatz südlich des Planungsraumes



Abb. 5: Schrebergärten südlich des Planungsraumes



Abb. 6: Vom Bauvorhaben betroffene Gehölze



Abb. 7: Vom Bauvorhaben betroffene Gehölze



Abb. 8: Vom Bauvorhaben betroffene Gehölze

4.2 Europäische Vogelarten

Der Nachweis europäischer Vogelarten fand von Juli bis August 2017 mittels akustischem Nachweis und Sichtbeobachtung statt. Aufgrund der jahreszeitlich späten Kartierung konnten nicht alle Brutvogelarten entsprechend der Standardmethoden nach Südbeck et al. (2005) kartiert werden. Auch deren Status als Brutvogel konnte für die meisten Vogelarten nicht eindeutig geklärt werden. Für Vogelarten, die außerhalb des Erfassungszeitraumes nachzuweisen sind, erfolgt eine Potenzialabschätzung. Auf dieser Basis wurde bei entsprechend vorhandenen Lebensraumstrukturen der Status eines Brutvogels angenommen, wenn dies möglich erschien. Es ist davon auszugehen, dass noch weitere europäische Vogelarten den Untersuchungsraum zumindest als Nahrungshabitat nutzen. Tab. 1 listet die nachgewiesenen (mit * gekennzeichnet) und die potenziell vorkommenden Vogelarten auf.

Tab. 1: Artenliste der nachgewiesenen (*) und potenziell vorkommenden Vogelarten

Spezies	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Artenschutz	
		RLD	RLH	St.	§
Amsel*	<i>Turdus merula</i>	-	-	b	V
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	b	V
Blaumeise*	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	b	V
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	b	V
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	-	b	V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	b	V
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	s	B
Hausrotschwanz*	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	b	V
Haussperling*	<i>Passer domesticus</i>	V	V	b	V
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	b	V
Kohlmeise*	<i>Parus major</i>	-	-	b	V
Mönchsgrasmücke*	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	b	V
Rabenkrähe*	<i>Corvus corone</i>	-	-	b	V
Ringeltaube*	<i>Columba palumbus</i>	-	-	b	V
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	b	V
Singdrossel*	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	b	V
Straßentaube*	<i>Columba livia f. domestica</i>	-	-	-	-
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	-	b	V
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	b	V
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	b	V

Rote Liste RLD: Rote Liste Deutschland (2007) RLH: Rote Liste Hessen (2014): 0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; V: Vorwarnliste	Erhaltungszustand (2014): günstiger Erhaltungszustand ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand ungünstig-schlechter Erhaltungszustand kein Staus für Erhaltungszustand	Artenschutz St.: Schutzstatus b: besonders geschützt; s: streng geschützt §: Rechtsgrundlage: B: Bundesartenschutzverordnung 2005 V: Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) A: Anhang A VO (EU) 338/97
Brutvogel bzw. Brutverdacht, Nahrungsgast oder überfliegend		

Es kann festgestellt werden, dass die Gebüsch- und Bäume sowie die umliegenden Gebäude als Lebensraum für europäische Vogelarten dienen. Einige Vogelarten nutzen den Planungsraum auch als Nahrungshabitat. Hervorzuheben ist, dass fast alle (potenziell vorkommenden und nachgewiesenen) brutverdächtigen Vögel einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen. Lediglich der Girlitz, der Haussperling und die Türkentaube haben einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand.

Der **Girlitz** siedelt in halboffenen, mosaikartig gegliederten Landschaften mit lockerem Baumbestand sowie in Gebüschgruppen und Flächen mit niedriger Vegetation mit im Sommer Samen tragender Staudenschicht. Außerdem kommt er vielfach in der Nähe menschlicher (dörflicher) Siedlungen, bevorzugt im Bereich von Baumschulflächen, Kleingartengebieten, Obstanbaugebieten, Gärten, Parks oder Friedhöfen vor. Schlüsselfaktoren für die Besiedlung sind Anteile von Laub- und Nadelbäumen einer bestimmten Mindesthöhe (> 8m) und gestörter, offener Böden. Der Girlitz wurde im Planungsraum während der Begehungen nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen ist aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen jedoch denkbar.

Der **Haussperling** ist ein ausgesprochener Kulturfolger in dörflichen sowie städtischen Siedlungen. Er kommt in allen durch Bebauung geprägten städtischen Lebensraumtypen (Innenstadt, Blockrandbebauung, Wohnblockzone, Gartenstadt, Gewerbe- und Industriegebiete) sowie in Grünanlagen vor, sofern diese Gebäude oder andere Bauwerke aufweisen. In der freien Landschaft bewohnt er auch Einzelgebäude (Feldscheunen, Einzelgehöfte), Fels- sowie Erdwände oder Parks (Nistkästen). Von Bedeutung für eine Besiedlung sind die ganzjährige Verfügbarkeit von Nahrungsressourcen (Sämereien sowie Insektennahrung für die Jungen) sowie Nischen und Höhlen an Gebäuden als Brutplätze. Der Haussperling wurde außerhalb der Erfassungstermine nach Südbeck et al. (2005) mehrfach im Bereich der Wohnbebauung nachgewiesen, sodass der Status als Brutvogel nicht eindeutig geklärt werden kann. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist ein Brutvorkommen anzunehmen.

Die **Türkentaube** kommt in Europa fast ausnahmslos in Dörfern und Stadtgebieten vor. In Städten brütet sie vorwiegend in Gartenstadt- und Wohnblockzonen mit lockeren Baumgruppen, aber auch in gehölzarmen Innenstädten und Industriegebieten. Sie baut ihre Nester auf Bäumen und Sträuchern, aber auch an Gebäuden. Sie meidet alte und dichte Baumbestände. Die Türkentaube wurde im Planungsraum während der Begehungen nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen ist aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen jedoch möglich.

4.3 Fledermäuse

Die Bestandsgebäude des Planungsraumes stellen mit ihren Nischen und Spalten Quartierstandorte für Fledermäuse bereit. Baumhöhlen, die als Quartiere geeignet wären konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.

4.4 Reptilien

Im Untersuchungsraum konnten keine Sichtbeobachtungen von streng geschützten Reptilien gemacht werden, auch nicht mit Hilfe der Thermoköder. Dies ist vermutlich auf fehlende sonnenexponierte Flächen im Planungsraum zurückzuführen.

4.5 Amphibien

Aufgrund des Fehlens von dauerhaften oder auch temporären Gewässern ist das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Amphibien innerhalb des Eingriffsbereiches sicher auszuschließen.

4.6 Libellen

Aufgrund des Fehlens von dauerhaften oder auch temporären Gewässern ist das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Libellen innerhalb des Eingriffsbereiches sicher auszuschließen.

4.7 Käfer

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen und des Fehlens von alten Eichenbeständen sind Vorkommen von Hirschkäfer, Eremit oder anderer Arten auszuschließen.

4.8 Fische, Rundmäuler, Krebse, Muscheln und Schnecken

Aufgrund des Fehlens von dauerhaften oder auch temporären Gewässern ist das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Fischen, Rundmäulern, Krebsen, Muscheln und Schnecken innerhalb des Eingriffsbereiches sicher auszuschließen.

4.9 Tagfalter und Nachtfalter

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen und des Fehlens geeigneter Futterpflanzen sind Vorkommen von streng geschützten Tag- oder Nachfalterarten auszuschließen.

4.10 Pflanzen

Aufgrund fehlender Biotope ist das Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten (Frauschuh, Sandsilberscharte, Prächtiger Dünnpfarn) für den Planungsraum auszuschließen.

5 Wirkungen des Vorhabens

Die Wirkungen des Vorhabens können in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren bzw. Wirkprozesse eingeteilt werden.

Bei Realisierung des Bauvorhabens werden folgende Wirkfaktoren bzw. -prozesse wirksam:

5.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme: Für den Bau der Mehrfamilienhäuser ist ein Flächenverbrauch durch die geplante Versiegelung von Gebäudeteilen anzunehmen. Möglicherweise werden Baustraßen oder Lagerflächen für Baumaterialien benötigt.

Reduktion der Vegetation: Im Rahmen der Baufeldfreimachung wird es zu einer Reduktion der bestehenden Vegetation kommen. Den Rodungsarbeiten wird eine Entfernung des Wurzelwerks folgen.

Kurzzeitige Barrierewirkung oder kurzzeitige Zerschneidung: Eine baubedingte Barrierewirkung und Zerschneidung könnte nur sehr kurzzeitig während der Bauphase auftreten. Aufgrund der Umgebung des Planungsraumes sowie der Plastizität des Verhaltens der zu berücksichtigenden Artengruppen wird eine Barrierewirkung jedoch nicht als wirksam für das geplante Vorhaben angesehen.

Lärmemission: Während der Bauphase kann es zu kurzzeitigen Lärmemissionen durch die Baufahrzeuge kommen. Die Wirksamkeit eines solchen Störreizes kann jedoch durch geeignete technische Maßnahmen zum Lärmschutz weitgehend vermieden werden und ist aufgrund der Lage des Vorhabens von untergeordneter Bedeutung. Gegenüber Baulärm empfindliche, artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Erschütterungen: Für die betrachtete Artengruppe der Vögel können baubedingte Erschütterungen nur für bodenbrütende Vogelarten in unmittelbarer Umgebung einen Wirkfaktor darstellen. Erschütterungen beim Wegebau oder Fundamentbau sind zu erwarten. Aufgrund des Fehlens von bodenbrütenden europäischen Vogelarten im unmittelbaren Eingriffsbereich sind Auswirkungen dieses Wirkfaktors sicher auszuschließen.

Optische Störreize: Die während der Bauphase eingesetzten Fahrzeuge, Kräne und Bagger weisen häufig farbig auffallende Lackierungen auf, die sich von den vorherrschenden Farben der Umgebung unterscheiden. Die Wirksamkeit dieser optischen Störreize korreliert mit der Geschwindigkeit ihres Auftretens und damit der Geschwindigkeit der Fahrzeuge. Verstärkt werden können optische Störreize durch den Einsatz von Rundumkennleuchten (Drehspiegelleuchte, Blink- oder Blitzleuchte), deren Aufgabe darin besteht, Aufmerksamkeit im Straßenverkehr zu erzeugen. Aufgrund der fehlenden schnellen Bewegung der eingesetzten Fahrzeuge im Baubereich sowie auf den Zu- und Abfahrten und aufgrund der Lage des Vorhabens sind keine optischen Störreize zu erwarten, die auf Vögel wirken können. Der Wirkfaktor baubedingter optischer Störreize wird aus den oben genannten Gründen deshalb als nicht wirksam auf die hier zu betrachtenden Belange angesehen und deshalb nicht weiter betrachtet.

5.2 Anlagebedingte Wirkprozesse

Flächenbeanspruchung: Die Flächeninanspruchnahme durch die Gebäude selbst ist nach dem Bau nicht größer als während der Baumaßnahmen.

Barrierewirkung und Zerschneidung: Die durch den Bau der Gebäude eingebrachten Strukturen bzw. Gebäude ausgehende Barriere- und Zerschneidungswirkung ist sowohl aufgrund der geringen

Flächeninanspruchnahme als auch aufgrund der geringen Höhe als sehr gering einzustufen. Fliegende Arten wie Vögel und Fledermäuse können diese problemlos überwinden.

Meideverhalten: Da es sich bei den eingebrachten Strukturen der Gebäude um Materialien wie Holz oder Steine handelt, die als typisch für die Region angesehen werden können, ist von den zu betrachtenden artenschutzrechtlich relevanten Arten kein Meideverhalten zu erwarten. Diese Feststellung leitet sich von den Erfahrungen ab, dass besiedelte Bereiche einen bedeutenden Lebensraum für geschützte Tierarten darstellen.

5.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Lärmemissionen: Die Lage des Planungsraumes innerhalb eines Siedlungsbereiches führt nicht zu Lärmemissionen, die sich auf streng geschützte Tierarten oder europäische Vogelartenauswirkungen auswirken können.

6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zur allgemeinen Bauausführung:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung bzw. Baustelleneinrichtung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Eingriffsbereiches sind, sollten dafür nicht verwendet werden.
- Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Darüber hinaus sind die auf Baustellen geltenden Sicherheitsbestimmungen und Auflagen zu beachten.

- **Bauzeitregelung der Rodung (V1):** Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbestände innerhalb des Planungsraumes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

7 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten

7.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Eingriffsbereich wurde keine der nach der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten nachgewiesen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Pflanzen nicht ausgelöst werden. Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen sind für diese Gruppe nicht erforderlich.

7.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne des § 7 BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein. Nachfolgend werden somit die Arten behandelt, auf die der strenge Schutzstatus zutrifft und deren Vorkommen bekannt oder möglich ist. Es gilt im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung, die folgenden artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelte Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

7.2.1 Säugetiere

Aufgrund geeigneter Lebensraumstrukturen (Nischen und Spalten in den Bestandsgebäuden) ist die Nutzung des Planungsraumes durch Fledermäuse anzunehmen. Baumhöhlen, die ein als potenzielles Quartier darstellen, konnten im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt werden. Da die Bestandsgebäude vollständig erhalten bleiben, kann eine Betroffenheit der Fledermäuse durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen anderer streng geschützter Säugetierarten (Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Wildkatze (*Felis silvestris*), Fischotter (*Lutra lutra*), Luchs (*Lynx lynx*) oder Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*)) kann für den Planungsraum aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden, so dass damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen sind.

7.2.2 Reptilien

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen konnte kein Vorkommen von streng geschützten Reptilien innerhalb des Planungsraumes nachgewiesen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind für diese Artengruppe auszuschließen.

7.2.3 Amphibien

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern innerhalb des Eingriffsbereiches kann sicher ausgeschlossen werden, dass es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für diese Artengruppe kommt. Es sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Amphibienarten innerhalb des Planungsraumes vorhanden.

7.2.4 Libellen

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens kommen keine im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten vor oder sind hier zu erwarten. Gewässer sind nicht vorhanden. Zusammenfassend lässt sich für die Libellen feststellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppe ohne Anwendung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

7.2.5 Käfer

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens kommen keine im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Käferarten vor oder sind hier zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind für die Artengruppe der Käfer durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens auch ohne Anwendung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen auszuschließen.

7.2.6 Tagfalter und Nachfalter

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens kommen keine im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tagfalterarten bzw. Nachfalterarten vor oder sind hier zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind für die Artengruppe der Tagfalter und Nachfalter durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens auch ohne Anwendung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen auszuschließen.

7.2.7 Fische, Rundmäuler, Krebse, Schnecken und Muscheln

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens sind keine Lebensräume vorhanden, die von im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Fischen, Rundmäulern, Krebsen, Schnecken- oder Muschelarten genutzt werden könnten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind für die Artengruppe der Fische,

Rundmäuler, Schnecken- und Muschelarten durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens sicher auszuschließen.

7.3 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten

Bezüglich der europäischen Vogelarten nach VS-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelte Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

In Tab. 3 erfolgt die Auflistung aller prüfrelevanten europäischen Vogelarten (mit nicht günstigem EHZ). Europäische Vogelarten, deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können, werden nicht ausführlich behandelt. Hier werden beispielsweise Singvogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand wie z. B. Amsel, Zilpzalp oder Mönchsgrasmücke als unempfindlich gegenüber dem Eingriff abgeschichtet, da diese Arten zwar im Wirkraum vorkommen, die Arten in ihren Lebensraumsansprüchen so flexibel sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden (siehe Anhang I). Unter Anwendung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.

7.4 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Seit dem Inkrafttreten des neuen BNatSchG am 01.03.2010 ist eine Prüfung der Betroffenheit rein national streng geschützter Arten im Sinne von § 44 BNatSchG nicht mehr erforderlich. Eine Liste so genannter nationaler Verantwortungsarten nach § 54 Abs. 1 BNatSchG liegt derzeit noch nicht vor. Sie wären im Rahmen der Eingriffsbewertung nach § 15 BNatSchG als Teil der betroffenen Lebensräume zu berücksichtigen.

8 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Da kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt ist, müssen die Voraussetzungen für die Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG nicht geprüft werden. Die behandelten Arten werden zusammengefasst dargestellt.

8.1 Keine zumutbare Alternative

Da keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, ist kein Nachweis zu erbringen, dass es keine anderweitigen zufriedenstellenden Lösungen gibt.

8.2 Wahrung des Erhaltungszustandes

8.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet wurde keine Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen oder als potenziell vorkommend eingestuft.

8.2.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet wird keine Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gem. § 44 (1) relevant geschädigt oder gestört. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Tab. 2: Vorkommende planungsrelevante Säugetiere mit Angabe erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Vermeidung Verbotstatbestände	Erhaltungszustand der Art
Fledermäuse	<i>Microchiroptera</i>	-	Keine Auswirkungen

8.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Der Girlitz und die Türkentaube sind potenziell betroffen, durch die Rodung der Gehölze, die sich als Nestanlage eignen. Jedoch ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten davon auszugehen, dass eine Vielzahl an Bruthabitaten in den angrenzenden Kleingärten und Grünanlagen vorhanden sind, die als Ausweichbruthabitate von Girlitz und Türkentaube genutzt werden können. Durch die jährliche Neuanlage von Nestern und ausreichend Brutmöglichkeiten in der Umgebung wird die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Der Haussperling brütet in/an den Bestandsgebäuden, die vollständig erhalten bleiben und ist daher vom Bauvorhaben nicht betroffen. In naher Umgebung finden sich ausreichend Nahrungshabitate, sodass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Im Untersuchungsgebiet wird daher unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsstrategien keine Vogelart gem. § 44 (1) relevant geschädigt oder gestört.

Tab. 3: Verbotstatbestände und Erhaltungszustand für die europäischen Vogelarten im nicht günstigen Erhaltungszustand gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Verbotstatbestände	Erhaltungszustand der Art
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V1	Keine Auswirkungen
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	Keine Auswirkungen
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	V1	Keine Auswirkungen

X Verbotstatbestand erfüllt, - Verbotstatbestand nicht erfüllt

V: Vermeidungsmaßnahmen V bzw. vorauslaufende Ausgleichsmaßnahme CEF erforderlich, damit keine Verbotstatbestände einschlägig sind

9 Fazit

Unter Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine FFH-Anhang-IV-Arten und keine europäischen Vogelarten durch das geplante Vorhaben betroffen. Auch bleiben Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aufgrund der Vorbelastung aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Anhang I: Tabellarische Prüfung europäischer Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (grau: Nahrungsgäste/Luftraum überfliegend)

Dt. Artname	Wissen. Name	Vorkommen N: Nachgewiesen P: Potenziell	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG b = besonders geschützt s = streng geschützt	Status I = regel- mäßiger Brutvogel III = Neozoen oder Gefangen- schaftsflüchtling	Brutpaar- bestand in Hessen	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG 1)	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG 2)	Erläuterung zur Betroffenheit (Art / Umfang / ggf. Konflikt- Nr.)	Hinweise auf landespflegerische Vermeidungs-/ Kompensations- Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung (Maßn.-Nr. im LBP) 3)
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	P	b	I	> 10.000	-	-	-	-	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	N	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	P	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	P	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	P	b	I	5.000 - 8.000	-	-	-	-	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N	b	I	> 10.000	-	-	-	-	-
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	P	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	N	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	N	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	N	b	I	> 10.000	-	-	-	-	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	N	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	P	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	N	b	I	> 10.000	-	-	-	-	-
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	N	-	III	-	-	-	-	-	-
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	P	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	P	b	I	> 10.000	x	-	-	-	V1

1) Verbotstatbestand im Regelfall nicht von Relevanz, da durch Bauzeitenregelung etc. eine Vermeidung möglich ist.

2) Verbotstatbestand trifft nur für regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten zu.

3) Solche Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt des Verbotstatbestands zu verhindern. Wären über die Eingriffsregelung keine Maßnahmen vorgesehen, müssten diese zumindest bei der Beseitigung regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten über das Artenschutzrecht festgesetzt werden bzw. wäre darzulegen, dass geeignete, derzeit nicht besetzte Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang bestehen.