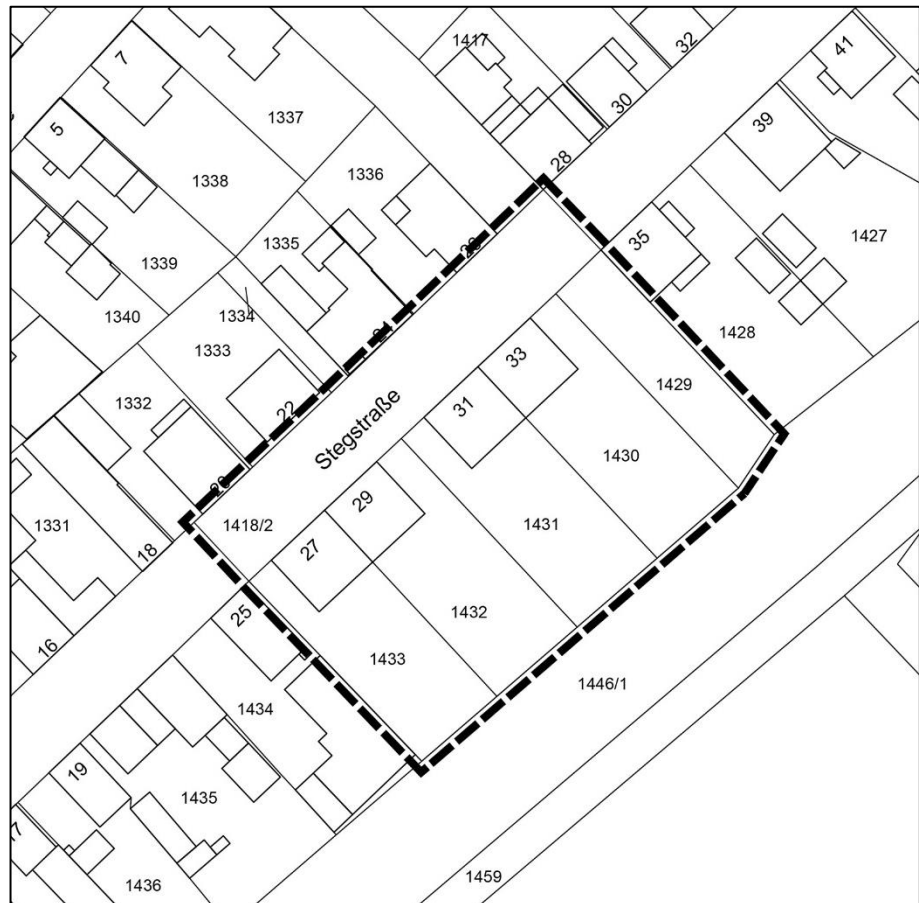


Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stegstraße 27-33“



Satzung, 24.03.2022

Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stegstraße 27-33“

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der
Kommunalen Wohnungsgesellschaft
Ginsheim-Gustavsburg
Bouguenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Stand: 24.03.2022

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

**Natur
Profil**
Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1	Bauweise.....	8
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	8
4.1	Abfallsammelanlagen	8
4.2	Stellplätze und Carports.....	8
4.3	Fahrradstellplätze	8
5	Verkehrsflächen	8
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.1	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen.....	8
6.2	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung	9
7	Sonstige Festsetzungen	9
7.1	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
7.2	Fläche für einen Fahrgastunterstand	9
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	10
2	Mülltonnenstellplätze	10
E	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	11
1	Verwertung von Niederschlagswasser	11
F	Kennzeichnungen	12
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	12
1.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet.....	12
G	Nachrichtliche Übernahme	13
1	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	13
H	Hinweise	15
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
1.1	Bäume	15
1.2	Sträucher.....	15
2	Erdbebenzone	15
3	Sicherung von Bodendenkmälern	16

4	Bodenschutz	16
5	Kampfmittel	16
6	Grundwasser / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	16
7	Verwertung von Niederschlagswasser	17
8	Schallschutz	17
9	Arten- und Biotopschutz	17
10	Schutz bestehender und geplanter Leitungen	18
11	Bergbau	18
12	Straßenverkehr	18
13	Gefahrenabwehr	18
I	Begründung	19
1	Anlass und Aufgabenstellung	19
2	Lage und Abgrenzung	19
3	Übergeordnete Planungen	20
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	20
3.2	Landschaftsplan	21
4	Verfahrensablauf	22
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB	22
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	23
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	23
7.1	Städtebauliche Situation	23
7.2	Landschaftliche Situation	26
8	Planerische Zielsetzung	27
8.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	27
8.2	Landschaftliche Zielsetzung.....	27
9	Vorhabenbeschreibung	27
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	31
10.1	Art der baulichen Nutzung	31
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	31
10.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	32
10.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	33
10.5	Verkehrsflächen.....	34
10.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
10.7	Sonstige Festsetzungen	35
11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
11.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	35
11.2	Mülltonnenstellplätze	36
12	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	36
12.1	Verwertung von Niederschlagswasser	36
13	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	37
14	Ver- und Entsorgung	37
14.1	Trink- und Löschwasserversorgung	37
14.2	Abwasserentsorgung	38

15	Wasserwirtschaftliche Belange	38
15.1	Grundwasserflurabstände	38
15.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	39
J	Abbildungsverzeichnis.....	40
K	Quellenangaben.....	41

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

C 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 Allgemeines Wohngebiet WA

(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 50 von Hundert überschritten werden.

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,25.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Abfallsammelanlagen

Einhausungen für Abfallsammelanlagen sind nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Stellplätze und Carports

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

4.3 Fahrradstellplätze

Die Errichtung oberirdischer Fahrradstellplätze ist in der dafür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6 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)

6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Auf 30 % der gärtnerisch zu gestaltenden Freifläche sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Vorschlagsliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Sträucher können hierauf angerechnet werden.

Je angefangene 300 m² gärtnerisch gestalteter Fläche ist 1 Baum nach Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Werden vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume und/oder Obstbäume erhalten, können diese angerechnet werden.

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung der Gartenflächen wieder zu verwenden. Nicht wiederverwendbarer Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

6.2 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

6.2.1 Bauzeitenregelung der Rodung

Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar durchzuführen.

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

7.2 Fläche für einen Fahrgastunterstand

Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines Fahrgastunterstandes zulässig.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Beschaffenheit und 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.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. 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 H1: Hinweise).

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg wird die folgende Zahl der Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzt:

Zwei-Zimmer-Wohnung: je 0,5 Stellplätze

Vier-Zimmer-Wohnung: je 1,5 Stellplätze

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in der jeweils gültigen Fassung.

2 Mülltonnenstellplätze

Mülltonnenstellplätze sind mit geeigneten Einhausungen gegen Einblicke abzuschirmen.

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne ist als Retentionszisterne auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Gartenbewässerung speichert, als auch im oberen Bereich Regenwasser zurückhält und gedrosselt an den öffentlichen Kanal ableitet.

F 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

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vernässungsschäden 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.

G Nachrichtliche Übernahme

(gem. § 9 (6a) BauGB)

1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Risikogebiet HQ 100 und HQ extrem des Rheins. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs. 1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. In diesem Bereich sind die Regelungen des § 78b WHG und des § 78c WHG zu berücksichtigen.

Die Gefahrenkarten des Rheins zeigen die Überflutungsfläche bei einem 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100) (siehe Abbildung 1) sowie bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) (siehe Abbildung 2).

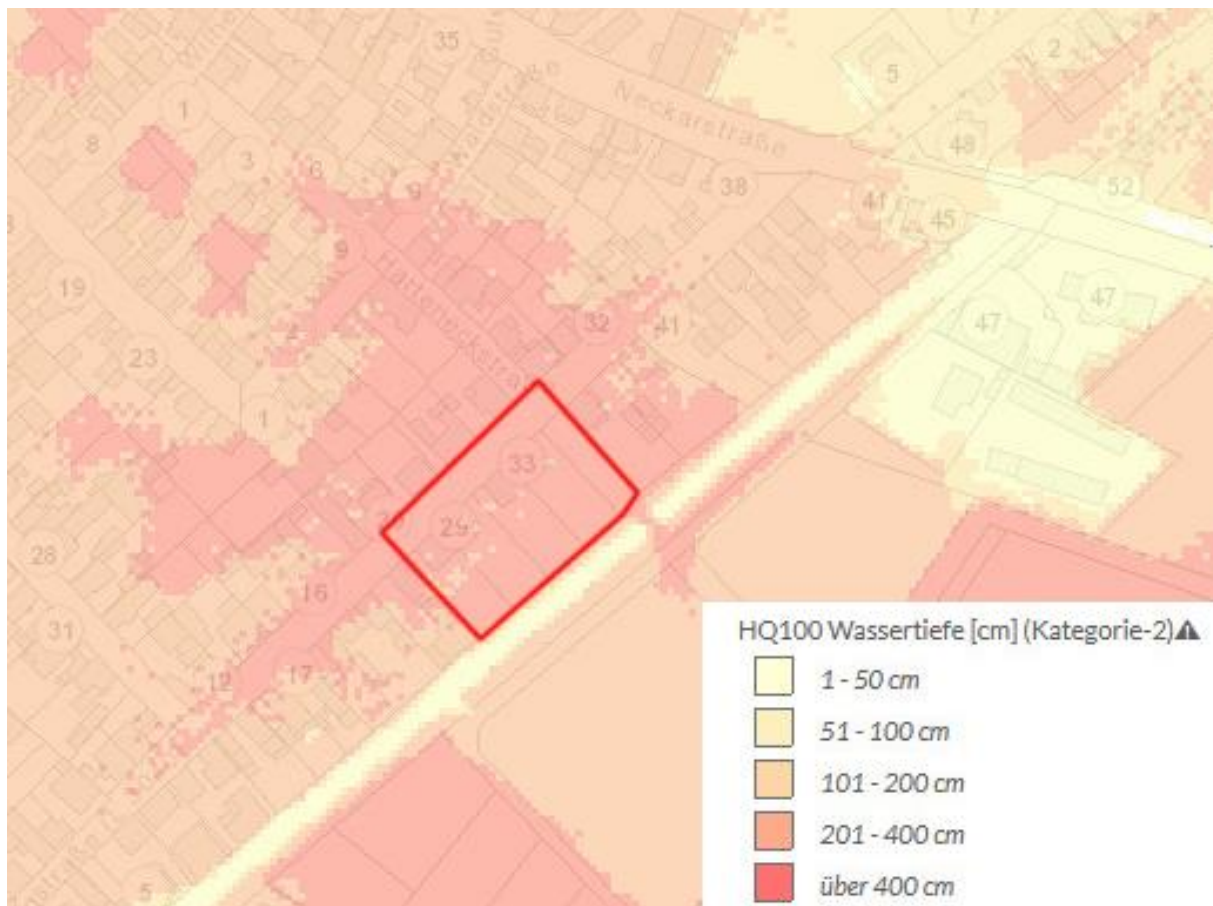


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 100 des Rheins^a



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins^b

H Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten sind für die Pflanzgebote gemäß textlicher Festsetzung zu verwenden.

Für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können weitere Arten, auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden.

1.1 Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus i. S.
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna i. S.
Stieleiche	Quercus robur i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Kultur-/Garten-Apfel	Malus domestica
Garten-Birne	Pyrus communis

1.2 Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Liguster	Ligustrum vulgare
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2 Erdbebenzone

Bei der Planung und Ausführung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach der Einteilung der DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 liegt, in der rechnerisch Erdbebenintensitäten von 6,5 bis < 7 zu erwarten sind.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

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.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

5 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6 Grundwasser / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes 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 Überschwemmungsgebieten 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.

7 Verwertung 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.

8 Schallschutz

Der Mindestschallschutz nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

9 Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstätten-schutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zu beseitigen. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Vor Beginn von Abrissarbeiten sind die Bestandsgebäude hinsichtlich eines Besatzes durch Fledermäuse oder an Gebäuden brütende Vögel zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind ebenfalls geeignete Schutzmaßnahmen – unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde – einzuleiten.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstätten-schutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestände sowie Einzelbäume auf der Hanglage des Dammes sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m² Mindestqualität: 60-100, für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

10 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

11 Bergbau

Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

12 Straßenverkehr

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

13 Gefahrenabwehr

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite Rettungsweg kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

I Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Wohnbau Main Spitze GmbH überplant für die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg (KWG) die derzeit bebauten Grundstücke Stegstraße 27-33 am südöstlichen Rand des Stadtteils Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bestand zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen, die bereits von der KWG bewirtschaftet werden. Nach Prüfung des Bestandes wurde entschieden, dass eine Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar ist und die Größe und Lage der Grundstücke Potential für eine Neubebauung bietet. Auf dem neuen Grundstück ist die Errichtung von zwei baugleichen Gebäudekörpern mit Geschosswohnungsbau vorgesehen, die über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug sowie ein Kellergeschoss miteinander verbunden sind.

Die Grundstücke wurden mittlerweile von der Stadt Mainz an die KWG übereignet. Auch das östlich angrenzende Straßengrundstück der Harteneckstraße, welches sich bislang ebenfalls im Eigentum der Stadt Mainz befand, geht in das Eigentum der KWG über und soll zukünftig als Privatstraße der Erschließung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes dienen. Auf der Südseite des Plangebietes befindet sich der Hochwasserschutzdamm des Altrheins mit dahinterliegendem Brachland. Die im Bestand vorhandene Durchfahrt unter dem Damm muss im Rahmen der Planung erhalten bleiben.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich an der Stegstraße die Bushaltestelle „Neckarstraße“. Die Bushaltestelle soll im Zuge der Baumaßnahme barrierefrei umgebaut werden und weiterhin mit einem Fahrgastunterstand im Plangebiet etabliert werden. Aufgrund des Umbaus der Bushaltestelle soll die geplante Neubebauung des Grundstücks von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgerückt werden und dadurch aus der Bauflucht der Nachbarbebauung zurückspringen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alt-Ginsheim“ und damit im historisch gewachsenen Ortskern von Ginsheim. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben bedarf es der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

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.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 2.581 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“ liegt in der Gemarkung Ginsheim, Flur 1 und umfasst die bisherigen Flurstücke 1429, 1430, 1431, 1432, 1433 und 1418/2 (tw.) (siehe Abbildung 3). Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauungen des bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Ginsheim. Im Süden des Plangebietes befindet sich der Hochwasserschutzdamm mit dahinterliegendem Brachland.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“ hat eine Größe von 2.581 m² (0,26 ha).

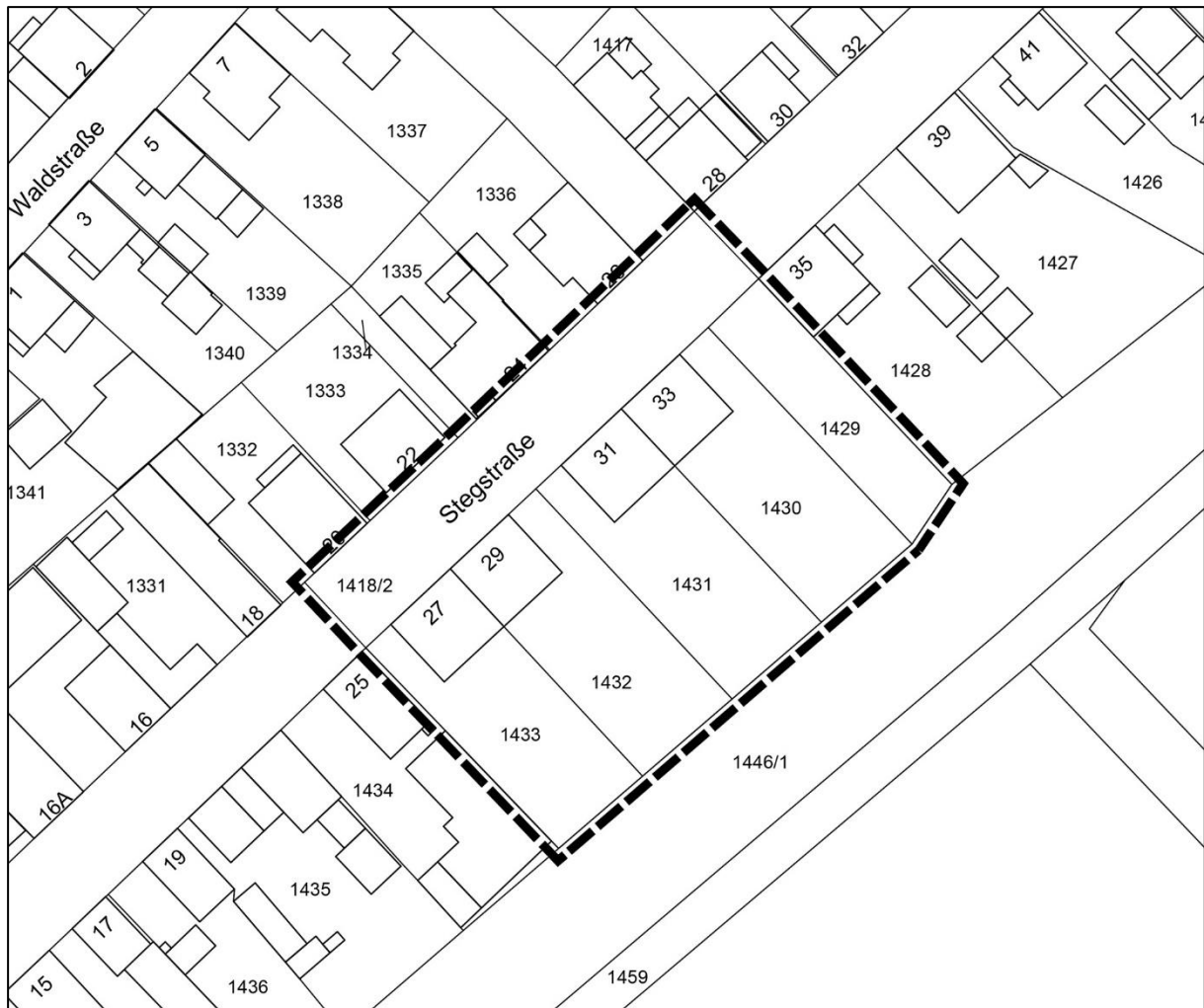


Abbildung 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getretenen ist, 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 Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche, Bestand und Fläche für den Straßenverkehr dargestellt (siehe Abbildung 4). Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA innerhalb des Plangebietes entspricht den Zielen des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Der Bebauungsplan kann als aus dem Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt angesehen werden.

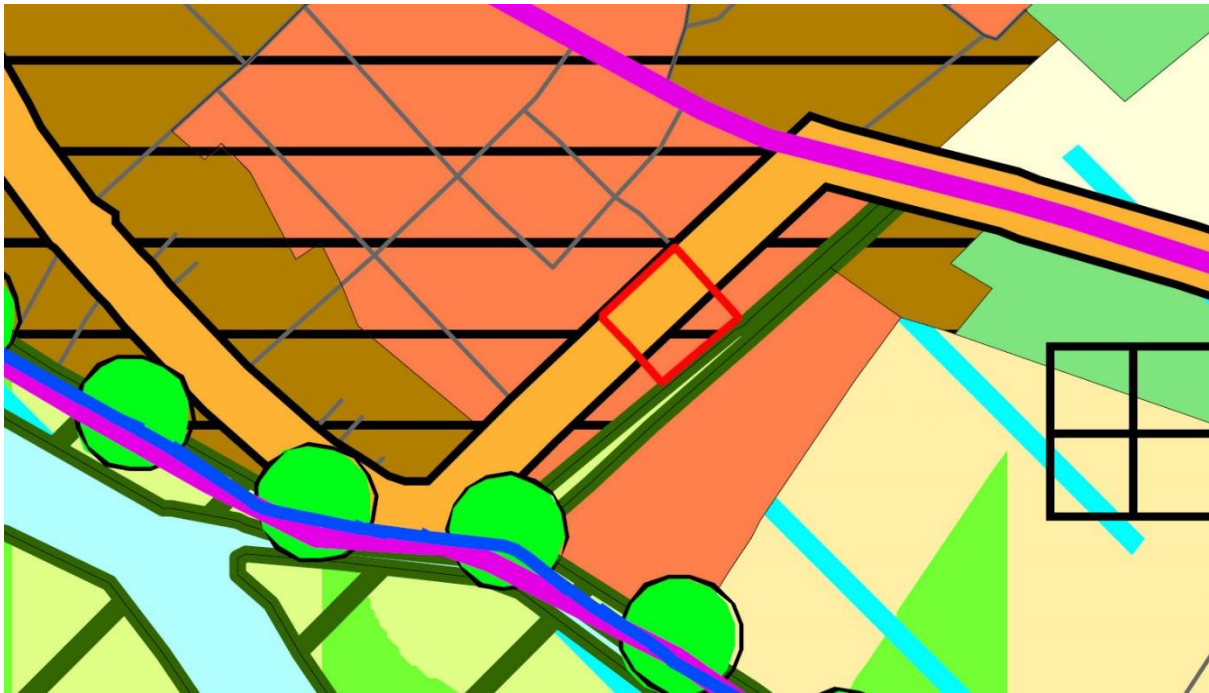


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).

Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans auf ein bestehendes Baugebiet bezieht, ist die Abarbeitung des Themas „Regionalplanerische Dichtewerte“ (auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung) nicht erforderlich.

3.2 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg (2002) ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abbildung 5).

Die Verkehrsfläche der Stegstraße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Im Westen und Osten grenzt das Plangebiet an Wohnbauflächen.

Im Süden grenzt der Hochwasserschutzdamm mit dahinterliegendem Brachland als dargestellte Grünfläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Zudem führt in diesem Bereich ein regionaler Wanderweg am Plangebiet vorbei. Am südlichen Rand ist außerhalb des Geltungsbereichs eine Baumreihe als Biotopvernetzungselement dargestellt.

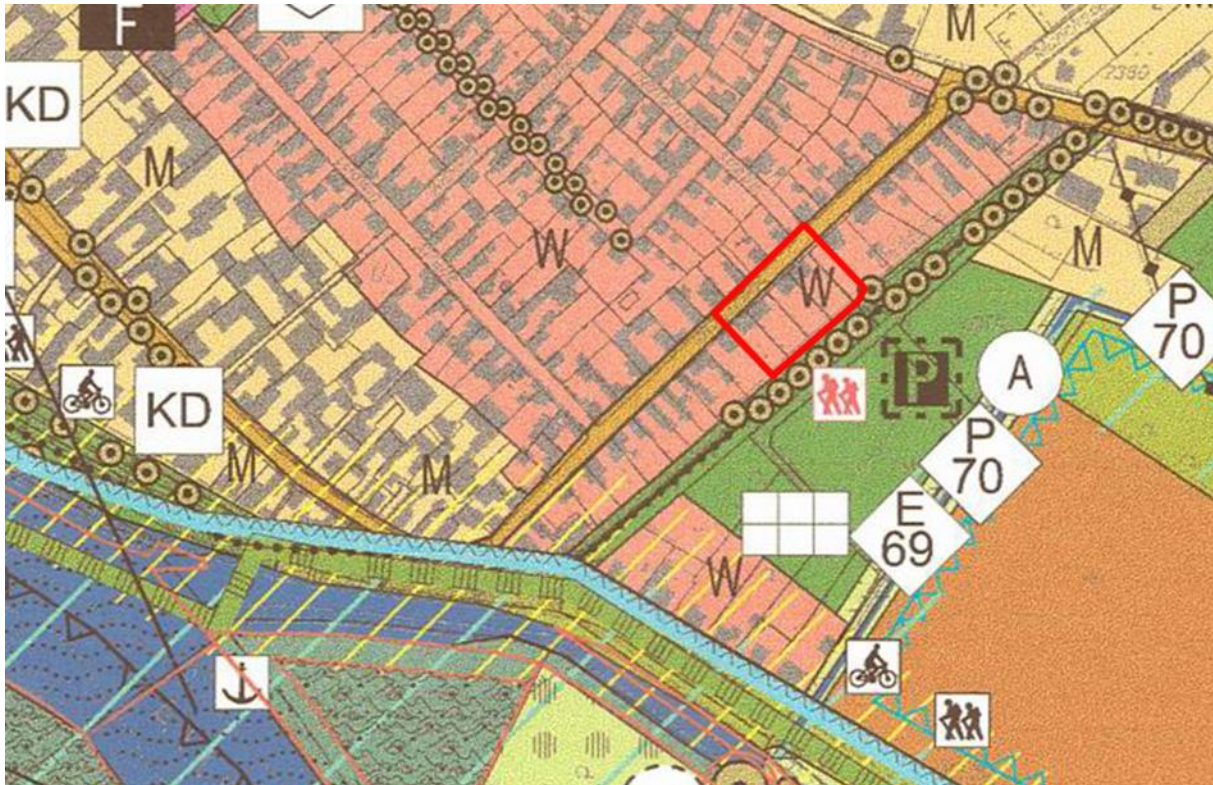


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

4 Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 2.581 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 18.01.2022 bis 18.02.2022 statt.

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

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stegstraße 27-33“ 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“.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (6016-306 „Ginsheimer Altrhein“) ebenso wie das VSG 6016-401 „Mainmündung und Ginsheimer Altrhein“ liegt südlich des Planungsgebiets in ca. 150 m Entfernung. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt und die wesentliche Aufgabe in der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur

Schaffung eines attraktiven Umfelds für die Wohnbebauung besteht, gehen von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet aus.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stegstraße 27 - 33“ liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alt-Ginsheim“ (siehe Abbildung 6). Der Plan wurde am 05.09.2002 als Satzung beschlossen und setzt für das betroffene Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie zwei Vollgeschossen fest.

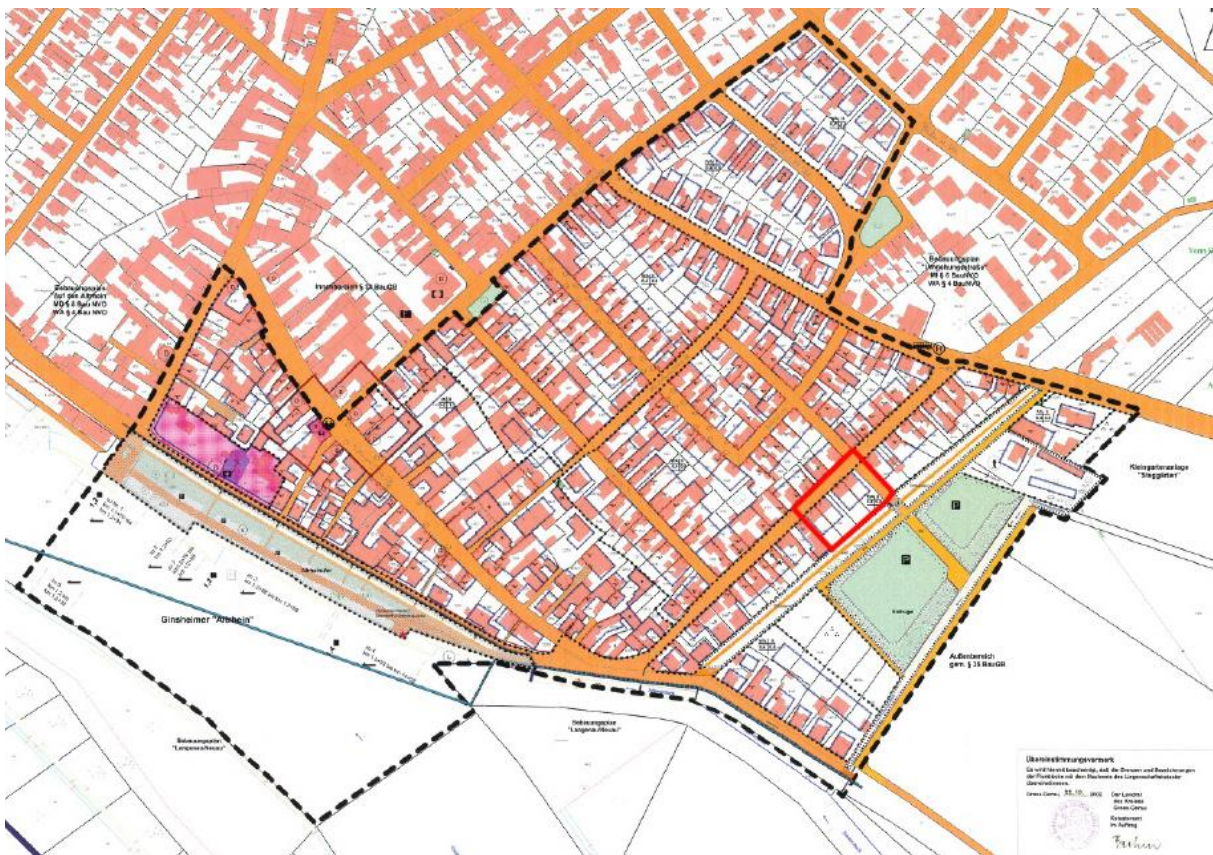


Abbildung 6: Lage des Änderungsbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alt-Ginsheim“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

7.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Stegstraße an und wird über diese erschlossen. Hierbei handelt es sich um den innerörtlichen Verlauf der Landesstraße L 3040, die das Plangebiet sowie die Stadt Ginsheim-Gustavsburg mit der Stadt Rüsselsheim am Main, der Gemeinde Nauheim und der Gemeinde Trebur verbindet. Gleichzeitig ermöglicht die Landesstraße L 3040 eine direkte Anbindung an die Autobahn A 60.

Die Stegstraße ist im Bereich des Plangebietes als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Entlang der Stegstraße befinden sich öffentliche Stellplätze in dafür gekennzeichneten Bereichen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Straßenverkehrsfläche der Harteneckstraße, die im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu einer Privatstraße umgewidmet wird (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Stegstraße (links) und Harteneckstraße (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme*

Im Bereich des Plangebietes befindet sich an der Stegstraße die Bushaltestelle „Neckarstraße“. Diese wird von der Linie 60 (Mainz-Mombach – Ginsheim), der Linie 23 (Groß-Gerau – Ginsheim) sowie von der Linie 83 (Rüsselsheim – Ginsheim) angefahren.

Für die Buslinie 60 ist die Haltestelle „Neckarstraße“ die Endstation, weshalb der Standort als Wartebereich für den Bus genutzt wird. Die vorhandene Bushaltestelle ist zurzeit mangelhaft ausgebaut (siehe Abbildung 8). Die Bushaltestelle soll im Zuge der Baumaßnahme barrierefrei umgebaut werden und hierfür mit einem Fahrgastunterstand im Plangebiet etabliert werden.



Abbildung 8: Bushaltestelle Neckarstraße innerhalb des Plangebietes *Quelle: eigene Aufnahme*

7.1.2 Nutzung

Das Plangebiet ist im Bestand durch Wohnnutzung in Form von zwei Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Gebäude sind zweigeschossig ausgebaut und verfügen über Walmdächer sowie eine straßenständige Bauweise entlang der Straßenverkehrsfläche der Stegstraße (siehe Abbildung 9). Im Bestand weisen die Gebäude innerhalb des Plangebietes insgesamt 12 Wohneinheiten auf.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes erfolgt im Bestand auf privaten Stellplätzen zwischen den bestehenden Gebäuden entlang der Stegstraße (siehe Abbildung 9) und auf privaten Stellplätzen entlang der Harteneckstraße (siehe Abbildung 7).



Abbildung 9: Wohngebäude innerhalb des Plangebietes *Quelle: eigene Aufnahme*

Westlich, östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich bebaute Wohngrundstücke, die ebenfalls straßenständig entlang der Straßenverkehrsfläche der Stegstraße stehen. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig ausgebaut und verfügen über Sattel- oder Walmdächer (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Angrenzende Bebauung westlich des Plangebietes (links) und östlich des Plangebietes (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme*

Der südliche Teil des Plangebietes ist unbebaut und wird als Garten genutzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze begrenzen eine Baumreihe und dichte Vegetationen das Plangebiet zum südlich angrenzenden Hochwasserschutzdamms hin (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12).



Abbildung 11: Rückwärtiger Gartenbereich innerhalb des Plangebietes *Quelle: eigene Aufnahme*



Abbildung 12: Hochwasserschutzdamm (links) und angrenzender Außenbereich (rechts) im Süden des Plangebietes *Quelle: eigene Aufnahme*

7.2 Landschaftliche Situation

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Wohnbaugrundstück am unmittelbaren südöstlichen Ortsrand von Ginsheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits mit zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen und Nebenanlagen bebaut. Die Gebäude sind von gärtnerisch gestalteten Flächen bzw. Hausgärten umgeben. An den Häusern finden sich einige, teils heimische Gehölze, die Fassaden sind zum Teil durch Kletterpflanzen begrünt. An der südlichen Grundstücksgrenze findet sich ein weiterer Gehölzstreifen mit größeren Bäumen dichten Heckenstrukturen.

Die Gebäude- und Vegetationsstrukturen bieten vor allem siedlungsorientierten Tierarten (Vögel, Kleinsäuger) sowie häufigen und ungefährdeten Insekten bzw. Wirbellosen geeignete Lebensräume.

Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die zurückliegende Siedlungstätigkeit entsprechend überformt. Aufgrund der Nähe zum Schwarzbach und zum Ginsheimer Altrhein ist von zeitweise hoch anstehendem Grundwasser bzw. Staunässe auszugehen. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage kann in austauscharmen Wetterlagen von einer vergleichsweise guten Belüftung durch lokale Flurwindssysteme ausgegangen werden.

Die Gartenflächen bilden privat nutzbare Erholungsräume. Durch die Baum- und Strauchbestände an der Grenze zum Außenbereich und den Hochwasserschutzdeich wird das Wohnbaugrundstück gut eingegrünt.

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“ im Stadtteil Ginsheim besteht in der planungsrechtlichen Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung für die Überplanung des derzeit bebauten Plangebiets. Diesbezüglich beabsichtigt die Wohnbau Main Spitze GmbH für die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg (KWG) im Bereich des Plangebietes die Neuerrichtung von zwei baugleichen Gebäudekörpern mit Geschosswohnungsbau, die über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug sowie ein Kellergeschoss miteinander verbunden sind. 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.

Hinsichtlich der Errichtung von Geschosswohnungsbauten innerhalb des Plangebietes sind insbesondere Regelungen zum verträglichen Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.

Eine weitere Zielsetzung besteht in dem barrierefreien Umbau der im Bestand vorhandenen Bushaltestelle „Neckarstraße“. Diese soll weiterhin mit einem Fahrgastunterstand im Plangebiet etabliert werden. Aufgrund des Umbaus der Bushaltestelle soll die geplante Neubebauung des Grundstücks von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgerückt werden und dadurch aus der Bauflucht der Nachbarbebauung zurückspringen.

Des Weiteren ist die eindeutige Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen zu definieren.

Wesentlich im Hinblick auf die städtebauliche Konzeption des Plangebietes ist das Einfügen der Neubebauung in die umgebende Wohnbebauung des Siedlungsrandes von Ginsheim-Gustavsburg. Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

8.2 Landschaftliche Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept verfolgt die Zielsetzung,

- nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter weitmöglichst zu minimieren,
- die Neubebauung durch Bepflanzungen und gärtnerische Gestaltung zu strukturieren und – auch mit Blick auf eine Klimawandelanpassung – zu durchgrünen und
- den Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes Rechnung zu tragen.

9 Vorhabenbeschreibung

(ausgearbeitet von der Wohnbau Main Spitze GmbH, Ginsheim-Gustavsburg)

Die „Kommunale Wohnungsgesellschaft KWG“ bewirtschaftet in der Stegstraße 27-33 insgesamt zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen. Jüngst konnte durch Umschreibung der Stadt Mainz auch im Grundbuch diese Liegenschaft gesichert werden. Vor einiger Zeit bereits

hat die KWG beschlossen, keine Neubelegung dort freiwerdender Wohnungen mehr vorzunehmen, da nach Prüfung des Bestandes eine Sanierung / Modernisierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht darstellbar ist und das Grundrissgefüge nicht zukunftssicher ist.

So ist es die Regel, dass immer eine mögliche Sanierung / Modernisierung geprüft und hinterfragt wird, nach Vorliegen der Prüfungsergebnisse wird entschieden, ob in die bestehende Substanz noch investiert wird oder über eine Neubebauung nach Abriss des Bestandes nachzudenken ist.

Schnell wurde festgestellt, dass die Grundstücksgröße und Lage Potential für eine Neubebauung bot. Das Wohngebiet ist intakt und liegt im alten Ortskern des Stadtteils Ginsheim. Durch die hauptsächlich vorhandene Nachbarbebauung in Form von 1-2 Familienhäusern wird ein Mehrfamilienhaus hier eine Alleinstellung haben.

Die städtebauliche Einfügung in die vorhandene Bebauung wird deshalb entscheidend sein für das Bauvorhaben. Die Bauaufsicht hat klar gemacht, dass hier im Zuge von „Ausnahmen und Befreiungen“ auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alt Ginsheim“ nichts genehmigt werden würde und die Stadt Ginsheim-Gustavsburg ihre Planungsabsicht in einem Bebauungsplanverfahren festlegen sollte. 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.

Das Büro Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach/Ts., wurde kontaktiert und der entsprechende Auftrag zur Begleitung des Verfahrens wurde erteilt.

Der Betriebsleitung der KWG wurde in einer Sitzung am 15.07.2021 die angestrebte Planung vorgestellt, dem Vorsitzenden der Betriebskommission sowie Mitarbeitern der Stadtverwaltung wurde die Planung am 09.09.2021 vorgestellt. Nach deren Zustimmung wurde die Planung am 30.09.2021 in der Sitzung der Betriebskommission vorgestellt, die ebenfalls der Planung zustimmte.

Intention der Bebauung

Wunsch der Bauherrschaft ist ein Mix aus barrierefreien 2- und 4-Zimmerwohnungen, d.h. ein Mehrfamilienhaus, das den Bestand der KWG sinnvoll ergänzt, aber auch für eine Durchmischung innerhalb der vorhandenen Struktur sorgt. Die Bevölkerung ist in diesem Bereich eher älter, Kinder sind kaum zu finden.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine grenzständige Nachbarbebauung, was die Bebaubarkeit auf dieser Seite begrenzt. An den anderen Grundstücksgrenzen befinden sich im Südosten das „Birkendämmchen“, nordwestlich die Stegstraße und südöstlich die Verlängerung der „Harteneckstraße“, welche zur privaten Erschließung von Außenstellplätzen für die Bebauung künftig genutzt wird.

Die Stegstraße ist eine Durchfahrtsstraße im alten Ortskern von Ginsheim, direkt vor dem Grundstück der KWG ist eine temporäre Bushaltestelle, welche im Zuge der Baumaßnahme für den barrierefreien Ein- und Ausstieg zu einer ordentlichen Bushaltestelle mit Haltehäuschen umgebaut werden soll. Um eben diesen Ein- und Ausstieg aus dem Bus, insbesondere im Hinblick auf Mobilitätseinschränkungen, Raum zu geben, muss das Gebäude von der Gehwegkante abgerückt werden und damit aus der Bauflucht der Nachbarbebauung springen.

Geplant sind 2 baugleiche Gebäudekörper, mit je 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Pultdach. Die beiden Baukörper werden mittig über ein gemeinsames, zurückgesetztes, geschlossenes Treppenhaus erschlossen und unterkellert. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus mit Aufzug und Treppenanlage und dann wiederum über offene Laubengänge bis hin zu den einzelnen Zugangstüren der beiden Baukörper. Im Erdgeschoss ist ein direktes Erschließen der sechs Wohneinheiten möglich. Über das

Treppenhaus ist auch die Vollunterkellerung angebunden, hier werden neben der Haustechnik insbesondere Individualkellerräume und Fahrradstellplätze angebunden.

Je Baukörper werden insgesamt 10 Wohneinheiten erschlossen, 3 je Geschoss über 3 Vollgeschosse und je eine Dachgeschosswohnung im Staffelgeschoss. Somit entstehen 20 neue Wohnungen.

Es entstehen 12 Zweizimmerwohnungen und 8 Vierzimmerwohnungen. Durch die Gebäudetypologie sind alle Wohnungen an mindestens zwei Seiten belichtet und belüftet. Die Wohnungen haben Größen von rund 62 m² bis zu 120 m² im Dachgeschoss und alle einen Freisitz, im EG mit großzügigen Terrassen mit Gartennutzung. Da die Gebäudekörper einen ausreichenden Abstand untereinander haben, kann die Einsehbarkeit der einzelnen Wohnungen untereinander weitgehend vermieden werden.

Städtebau

Aufgrund der Bestandsbebauung im bebauten Ortskern, mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern wurden große Bauformen / Typologien wie Blockbebauungen und große Punkthäuser ausgeschlossen. (Herleitung über den Schwarzplan)

Durch die Aufteilung der Wohnungen in zwei Baukörper und die gemeinsame vertikale Erschließung und das Anbinden über Laubengänge können letztendlich insgesamt 20 Wohnungen erschlossen werden. Die einzelnen, durch Versprünge gegliederten Baukörper zeichnen sich durch eben diese Vor- und Rücksprünge aus und reagieren auch hier in der Fassadengestaltung auf die umliegende, kleinteiligere Bebauung. Auch was die Fensterformate betrifft wurde entschieden, bei klassischen Lochfenstern zu bleiben, um auch hier eine Einfügung an den Bestand zu haben. Die Laubengänge gelten bis auf die oberste Etage auch gleichzeitig als Überdachung und damit als Witterungsschutz für die darunterliegenden Wohnungen und zonieren durch ihre geschlossene Brüstung auch gleichzeitig die einzelnen Vorzonen vor den Eingangstüren.

Im Erdgeschoss ist eine mit Hochstämmen begrünte kleine Hofsituation vorgesehen, was sich als Abstandsgrün zwischen den beiden Baukörpern versteht. Ansonsten soll den Wohnungen im Erdgeschoss die Nutzung als Privatgärten um die Terrasse ermöglicht werden, dies wird durch entsprechende Bepflanzung abgegrenzt.

Auf die Anlage eines Kinderspielbereiches soll bewusst verzichtet werden, hier wird auf die angrenzenden Grünbereiche, die Vorflutflächen des Altrheines, verwiesen, naturnahes Spielen ist dort uneingeschränkt möglich.

Durch die Nähe zum Damm und der damit verbundenen potentiellen Gefahr durch Hochwasser wird eine Unterkellerung in wasserundurchlässiger Konstruktion angestrebt. Auf eine Tiefgarage soll verzichtet werden, das Parken soll über die Verlängerung der „Harteneckstraße“ in Form von 90-Grad-Parkern ermöglicht werden. 10 weitere Stellplätze werden am nahegelegenen städtischen Parkplatz P4 „Am Birkendämmchen“ nachgewiesen.

Die offene, gegliederte Bebauung wird sich auch in Farbe und Materialität in die Umgebung einfügen und durch die zentrale Lage, mit Bushaltestelle direkt vor der Tür wird auch den neuen Mobilitätsgedanken, nach weniger Individualverkehr, Rechnung getragen.

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

Die entlang der Stegstraße gegenüberliegende Bebauung weist unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen auf. Durch unterschiedliche Dachneigungen und verschiedene Zugänglichkeiten und Ausbildung von Hochparterren tritt die Höhe eher in den Hintergrund, lediglich die Giebelständigkeit ist in diesem Bereich maßgebend.

Durch die ebenerdige, barrierefreie Erschließung, der Ausbildung eines Sockelgeschosses ist das Gebäude mit 3 Vollgeschossen geplant. Das Gebäude wird dann nach oben hin durch ein zurückspringendes Staffelgeschoss mit Pultdach abgeschlossen. Es entsteht so eine abwechslungsreiche Dachlandschaft und der Zielsetzung der innerstädtischen Wohnraumschaffung kann so durch moderate Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Mit Blick auf die späteren Nutzer wird bewusst auf eine Sattelgeschosslösung verzichtet, da ein Möblieren mit beidseitiger Dachschräge eher schwierig ist und nicht dem derzeitigen Wohnungsgesuchen entspricht.



Abbildung 13: Nordwestansicht der Planung an der Stegstraße Quelle: Wohnbau Main Spitze GmbH

Beschreibung Stellplätze außerhalb der Grundstücke

Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat vor Kurzem einen Ausweichparkplatz am Anglerheim, unweit des Baugrundstückes, erstellt. Hier wurde durch eine entsprechende Unterkonstruktion in der Wiese ein befestigter Parkplatz für ca. 30 PKW geschaffen. Innerhalb dieser Fläche wird die KWG im Zuge der Baumaßnahme 10 Stellplätze einfrieden, pflastern und beschildern. Bügel auf den Stellplätzen werden anderen Parkplatzsuchenden klarmachen, dass hier vermietete Stellplätze existieren. Diese werden per Baulast an das Grundstück „Stegstraße“ angebunden (siehe Abbildung 14).

Brandschutz

(ausgearbeitet vom Büro Petry & Horne Ingenieure GbR, Mainz)

Das Gebäude wird aufgrund seiner Bauhöhe in die Gebäudeklasse 4 der HBO eingeordnet.

Der erste RW wird über die Laubengänge und den notwendigen Treppenraum sichergestellt.

Der 2. Rettungsweg wird mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr wie folgt sichergestellt:

- EG bis 2.OG mit den tragbaren Leitern
- 3. OG mit der Drehleiter DLK 23/12

Die Aufstellfläche für die Drehleiter (5,0 m x 11,0 m) befindet sich im öffentlichen Straßenbereich. Der erforderliche Abstand zum Gebäude (> 3,0 m + < 9,0 m) wird eingehalten.

Vor und hinter der Aufstellfläche befindet sich eine Bushaltestelle bzw. ein Warteplatz für den öffentlichen Busverkehr. Der Fahrer des wartenden Busses ist jedoch im oder in der Nähe des Fahrzeugs und kann das Fahrzeug zu jederzeit wegfahren.

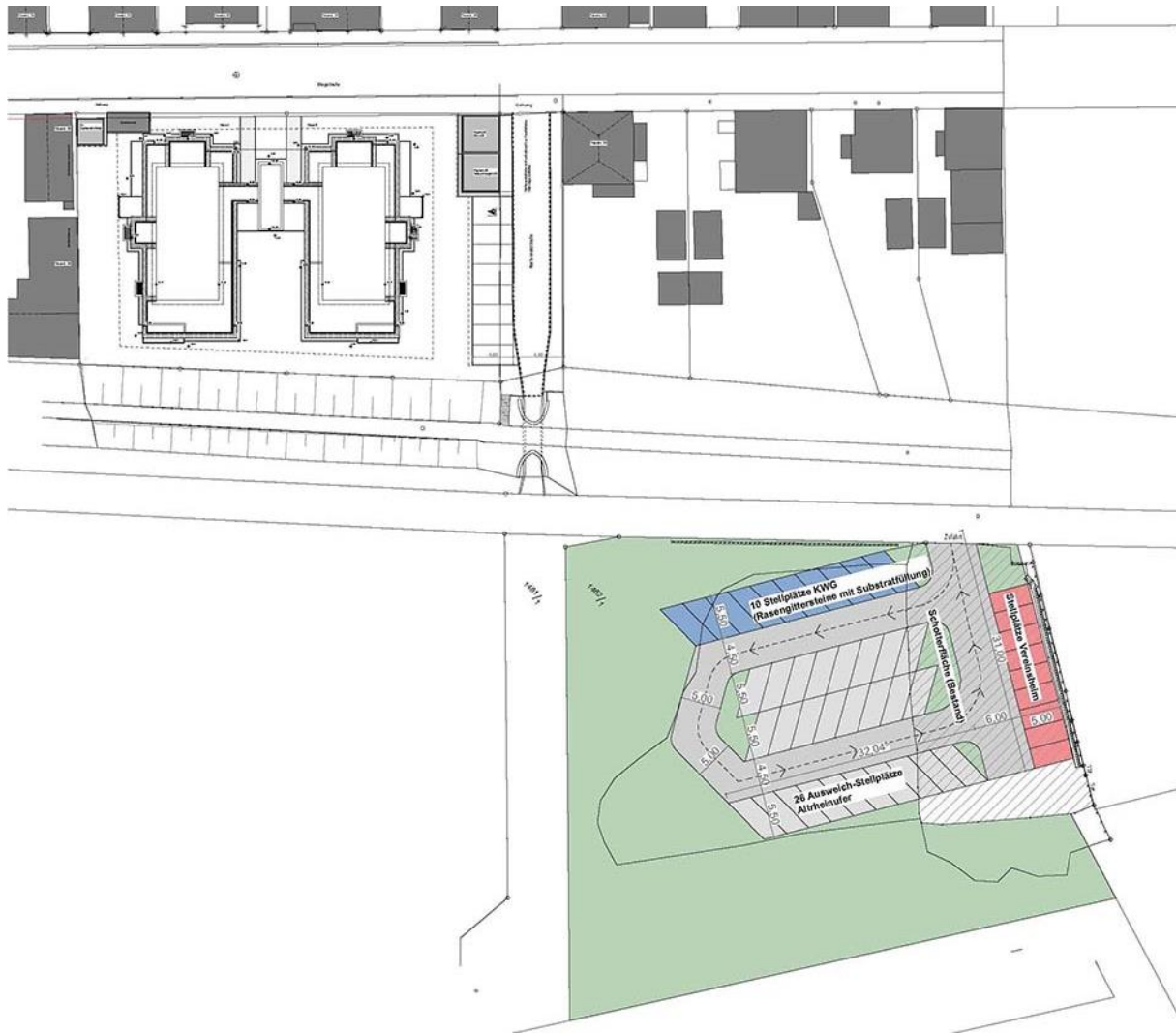


Abbildung 14: Lageplan mit Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“ Quelle: Wohnbau Mainspitze GmbH

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftigen Nutzung sowie der umgebenden Bebauungen und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alt-Ginsheim“ entsprechend wird für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes planungsrechtlich ausgeschlossen. Zudem fügen sich diese Nutzungen von ihrer Ausprägung her nicht in den Charakter des bestehenden Wohngebietes ein.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,25 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ überschreiten hierbei geringfügig die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Durch das Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes und der hiermit verbundenen Novellierung der BauNVO wurden die in § 17 Abs. 1 BauNVO bislang als „Obergrenzen“ geregelten Werte für das Maß der baulichen Nutzung durch eine Änderung des § 17 BauNVO in „Orientierungswerte“ umgewandelt. Kommunen erhalten hierdurch einen erweiterten Entscheidungsspielraum. Die Ausgestaltung von Orientierungswerten dient somit der Erhöhung der Flexibilität bei der Ausweisung insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte.

Durch die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO kann der angemessenen Nachverdichtung im innerörtlichen Plangebiet Rechnung getragen werden und ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Errichtung des geplanten Neubaus und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gewährleistet werden.

Um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes gezielt zu steuern, wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans auf drei begrenzt. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung des geplanten Neubaus mit drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss. Eine zusätzliche Festsetzung von Gebäudehöhen ist nicht erforderlich, da die bauliche Höhe durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich vorgegeben ist.

Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	GFZ	Erreichbare Geschossfläche	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet WA	1.730 m ²	67,0 %	0,45	779 m ²	1,25	2.163 m ²	3
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	645 m ²	25,0 %	/	/	/	/	/
Private Straßenverkehrsfläche	206 m ²	8,0 %	/	/	/	/	/
Summe	2.581 m²	100,0 %	/	779 m²	/	2.163 m²	/

Tabelle 1: Flächenbilanz

10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

10.3.1 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ermöglicht die offene Bauweise die Errichtung des geplanten Geschosswohnungsbaus mit einer Gebäudelänge von höchstens 50,0 m sowie seitlichen Grenzabständen.

10.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die im Bestand vorhandenen Mehrfamilienhäuser in Form von zwei Doppelhäusern setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Alt-Ginsheim“ separate Baufenster fest, die im Bereich der gemeinsamen Grenzbebauung zugunsten der Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 HBO mit Baulinien definiert sind.

Die vorhandenen Gebäudekörper stellen durch die traufständige Bebauung mit Fassadenbreiten von ca. 18 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin bereits im Bestand eine Sonderform im Bereich der kleinteiligen Strukturen entlang der Stegstraße dar. Die geplante Neubebauung greift hingegen durch die vorgesehenen längsstehenden Gebäudekörper mit zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin orientierten Fassadenbreiten von ca. 12 m den Charakter der kleinteiligen Bebauungsstrukturen auf. Verbunden werden die baugleichen Gebäudekörper durch ein gemeinsames Treppenhaus.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung sollen hierzu die vier separaten Flurstücke zu einem gemeinsamen Grundstück zusammengelegt werden. Zugunsten der geplanten Neubebauung erfolgt hierdurch keine Grenzbebauung, wodurch keine Festsetzung von Baulinien und keine Unterschreitung der Abstandsflächen § 6 HBO erforderlich werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit eindeutig definiert. Die Baugrenzen sind möglichst großzügig gestaltet und gewährleisten die Realisierung der entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen Gebäudekörper mit Treppenhaus als Verbindungsbau.

10.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

10.4.1 Abfallsammelanlagen

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Ecke Stegstraße / Harteneckstraße die Einhausung der benötigten Mülltonnen vorgesehen. Um den Standort planungsrechtlich zu verorten, wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Abfallsammelanlagen“ festgesetzt. Die Errichtung von Einhausungen für Abfallsammelanlagen ist somit nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Durch die Verortung der Fläche für Abfallsammelanlagen kann die Abfallentsorgung direkt von der Stegstraße aus erfolgen, ohne dass Müllfahrzeuge rückwärts in die Harteneckstraße rangieren müssen.

10.4.2 Stellplätze und Carports

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig. Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Ermöglichung des konkreten Planvorhabens. Bei der Errichtung von Carports ist eine Begrünung dieser vorgesehen.

Durch die festgesetzten Flächen für Stellplätze sollen acht Stellplätze von der Harteneckstraße aus angefahren werden und auf dem Grundstück des Plangebietes nachgewiesen werden. Zehn weitere Stellplätze sollen über eine Baulasteintragung auf dem Ausweichparkplatz „Am Birkendämmchen“ östlich des Plangebietes errichtet werden. Durch die Verortung der Fläche für Stellplätze im rückwärtigen Bereich entlang der Harteneckstraße werden Stellplätze entlang der Stegstraße vermieden und somit der Verkehrsfluss nicht zusätzlich beeinträchtigt.

10.4.3 Fahrradstellplätze

Grundsätzlich soll das Abstellen von Fahrrädern gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan in einem Fahrradraum im Kellergeschoss des geplanten Neubaus erfolgen. Um zusätzlich oberirdische Fahrradstellplätze insbesondere zugunsten von Lastenfahrrädern zu schaffen, wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradstellplätze“ festgesetzt und am nordwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA entlang der Stegstraße verortet. Hierfür ist die Errichtung oberirdischer Fahrradstellplätze in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Zusätzliche Fahrradstellplätze sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des Innenhofes des Neubaus vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass Fahrradstellplätze ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

10.5 Verkehrsflächen

In den Geltungsbereich einbezogen sind Teilflächen der Stegstraße (Flurstück 1418/2 teilweise) sowie der Harteneckstraße (Flurstück 1429). Die betreffende Teilfläche der Stegstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ist im Bereich des Plangebietes die Erweiterung des Gehwegs auf 2,50 m vorgesehen, wodurch die öffentliche Straßenverkehrsfläche erweitert wird. Die Teilfläche der Harteneckstraße im östlichen Bereich des Plangebietes befand sich bislang im Eigentum der Stadt Mainz und geht in das Eigentum der KWG über. Die Harteneckstraße wird innerhalb des Plangebietes somit als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Privatstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt (siehe Kapitel 10.7.1).

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

Durch Festsetzungen und Maßnahmenempfehlungen werden Grünstrukturen innerhalb des geplanten Wohngebietes gesichert und im Rahmen der zukünftigen Nutzung entwickelt. Mit den folgenden Maßnahmen können die Funktionen der Schutzgüter innerhalb des Wohngebietes weit möglichst aufrechterhalten und die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Folgende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- **Baufeldräumung** außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen oder **Baufeldkontrolle** zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung geschützter Vogel- und Fledermausarten
- **Gärtnerische Gestaltung** der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des Baugebietes
- **Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern** zur Schaffung von Zusatzstrukturen für wildlebende Tierarten und zur Reduzierung von Überwärmungseffekten
- **Überstellung von Parkplätzen mit Laubbäumen** gemäß Stellplatzsatzung zur Schaffung von Zusatzstrukturen für wildlebende Tierarten und zur Reduzierung von Überwärmungseffekten
- **Errichtung von Zisternen** zum Rückhalt von Niederschlagswasser und ggf. zur Reduzierung von Grundwasserentnahmen durch Brauchwassernutzung (z. B. Bewässerung der Freiflächen)
- **Wasserdurchlässige Bauweise** von Stellplätzen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses

Folgende Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan integriert und zur Umsetzung empfohlen:

- **Kontrolle der Bestandsgebäude auf Fledermausvorkommen** vor Beginn von Abrissarbeiten
- **Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen** z.B. durch Entspiegelung, strukturierte Materialien, geeignete Aufkleber kann ein Kollisionsrisiko von Vögeln vermindert werden
- **Schutz des Gehölzes** an der südlichen Grundstücksgrenze am Hang des Damms
- **Extensive Begrünung von Carports und Nebenanlagen** zur Entwicklung von Lebensräumen wildlebender Tiere und Pflanzen, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten. Hierfür kommen Dachflächen von Carports und Nebengebäuden in Betracht.
- **Tierfreundliche Gestaltung** beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung zur Förderung wildlebender Tiere

10.7 Sonstige Festsetzungen

10.7.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der Harteneckstraße, die als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Versorgungsträger. Hierdurch wird die öffentliche Durchwegung der festgesetzten Privatstraße insbesondere für Fußgänger und Radfahrer in Richtung des Durchgangs des angrenzenden Hochwasserschutzdamms sichergestellt. Zudem wird sichergestellt, dass Versorgungsträger die im Bereich der Privatstraße vorhandenen Kanäle und Leitungen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte erreichen können und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

10.7.2 Fläche für einen Fahrgastunterstand

Zugunsten des barrierefreien Umbaus der vorhandenen Bushaltestelle „Neckarstraße“ und der geplanten Etablierung des Fahrgastunterstandes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes entlang der Stegstraße wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für einen Fahrgastunterstand“ festgesetzt. Der Fahrgastunterstand ist im südwestlichen Randbereich der Stegstraße vorgesehen und soll zur Gewährleistung des Verkehrsflusses überwiegend im Bereich des Privatgrundstücks errichtet werden. Entsprechend des Planvorhabens ist innerhalb der dafür festgesetzten Fläche die Errichtung eines Fahrgastunterstandes zulässig.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg legt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen sind, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Zudem sind Stellplätze durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. 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. Hierfür wird die Pflanzliste unter Punkt H1 in den Hinweisen empfohlen.

Die Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg fordert für Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen die Errichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung. Der Nachweis der durch die Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze ist auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es wird daher festgesetzt, dass abweichend von der Stellplatzsatzung je Zwei-Zimmer-Wohnung 0,5 Stellplätze und je Vier-Zimmer-Wohnung 1,5 Stellplätze zu schaffen sind.

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans sind innerhalb des Neubaus 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 8 Vier-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Durch den festgesetzten Stellplatzschlüssel ergeben sich insgesamt 18 erforderliche Stellplätze, wovon acht Stellplätze innerhalb des Plangebietes entlang der Harteneckstraße nachgewiesen werden. Die zehn weiteren Stellplätze werden über eine Baulasteintragung auf dem Ausweichparkplatz „Am Birken-dämmchen“ östlich des Plangebietes errichtet.

Durch die Abweichungen von der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg ergibt sich für das Plangebiet ein durchschnittlicher Stellplatzschlüssel von 0,9 Stellplätzen pro Wohnung. Die sich hierdurch ergebende Anzahl an Stellplätzen wird dem Wohnungsmix aus Wohnungen mit unterschiedlichen Größen gerecht, der sich aus der geplanten Neubebauung ergibt.

Grundsätzlich ist für Wohngrundstücke von einem geringerem Stellplatzbedarf auszugehen, wenn eine gute Anbindung an den ÖPNV im Bestand vorhanden ist. Aufgrund der direkt am Plangebiet vorhandenen Bushaltestelle „Neckarstraße“ verfügt das Grundstück über eine optimale ÖPNV-Anbindung. Darüber hinaus ist im Plangebiet die Errichtung eines Fahrrad-Sharing-Systems mit zwei Lastenrädern zur Förderung des Radverkehrs vorgesehen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der reduzierte Stellplatzschlüssel von 0,9 Stellplätzen pro Wohnung unter Berücksichtigung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung sowie der gezielten Förderung des Radverkehrs dem Stellplatzbedarf des geplanten Wohngebäudes gerecht wird.

11.2 Mülltonnenstellplätze

Um die benötigten Mülltonnenstellplätze in das bestehende Straßenbild städtebaulich zu integrieren, wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass diese mit geeigneten Einhausungen gegen Einblicke abzuschirmen sind.

12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

12.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Da die Stadt Ginsheim-Gustavsburg keine Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser – Zisternensatzung – verabschiedet hat, wird in diesen Festsetzungen das Gebot des § 36 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser umgesetzt.

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen ist. Die Zisterne ist als Retentionszisterne auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Gartenbewässerung speichert, als auch im oberen Bereich Regenwasser zurückhält und gedrosselt an den öffentlichen Kanal ableitet.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Festsetzung ist das erarbeitete Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Diehl, Gernsheim (siehe Kapitel 14.2).

13 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (jagende und potenzielle gebäudebewohnende Fledermäuse) nicht ausgeschlossen. Außerdem ist innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Brutvorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüsche zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle, Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden und Schutz angrenzender Gehölze) können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ginsheim-Gustavsburg „Stegstraße 27-33“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen.

14 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung des Bebauungsplans „Alt-Ginsheim“ wurde die gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Bereich des Plangebietes grundsätzlich nachgewiesen.

14.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage am südöstlichen Rand des Stadtteils Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen. Der benötigte Trinkwasserbedarf wird gemäß Auskunft der Mainzer Netze GmbH vom 26.10.2021 vom Versorger zur Verfügung gestellt werden. Das Bauvorhaben kann über die Stegstraße mit einer Trinkwasser- und Gasversorgung direkt erschlossen werden.

Gemäß den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist bei der geplanten Bebauung unter der Berücksichtigung der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundstücksausnutzung eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Bereitstellung der Grundschutzleistung von 48 m³/h für die Stegstraße wurde vom Versorger (Mainzer Netze GmbH) bestätigt. Für den erforderlichen Objektschutz können alle Entnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden. Mit den erreichbaren Unterflurhydranten in der Neckarstraße bzw. in der Hauptstraße kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h

sichergestellt werden. Dieser Punkt wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Brandschutzdienststelle in Groß-Gerau abgestimmt.

14.2 Abwasserentsorgung

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Diehl, Gernsheim)

Die derzeit bebauten Grundstücke sind mit 4 Ausleitungen für Mischwasser (Schmutz- und Regenwasser) an den öffentlichen Kanal (Mischwasser) angebunden. Der zuständige Zweckverband Abwasser- und Servicebetrieb Main Spitze „ASM“ hat mitgeteilt, dass hier eine Einleitung von 4 x 18,8 l/s also insgesamt 75,2 l/s zulässig ist.

Nach erster Berechnung ergeben sich folgende Sachverhalte:

Bei dem Neubau ergibt sich eine Schmutzwassermenge von voraussichtlich insgesamt 11 l/s.

Für die Bestandsgebäude wurde eine Schmutzwassermenge von 7,2 l/s ermittelt.

Bei einer Regenspende von 322 l/s ha ergibt sich bei dem Neubau mit einer Dachfläche von ca. 704 m² und einer befestigten Fläche von ca. 244 m² mit z. Bsp. Rasenfugenpflaster eine abzuleitende Regenmenge von 25,8 l/s.

Bei dem Bestandsgebäude fielen durch die Dachfläche 10,3 l/s Regenwasser an. Das Regenwasser im gesamten Außenbereich wurde über die Grünflächen oberflächennah abgeleitet. Somit fallen durch die Erstellung des Neubaus zusätzlich 15,5 l/s Regenwasser an.

Insgesamt ist eine Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser von 36,8 l/s zu ermöglichen. Der zuständige Abwasser- und Entsorgungsbetrieb „ASM“ hat mitgeteilt, dass hier eine Einleitung in den öffentlichen Kanal von 4 x 18,8 l/s, also insgesamt 75,2 l/s zulässig ist. Somit könnte das gesamte Abwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Zusätzlich soll auf dem Grundstück eine Zisterne für die Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung installiert werden. Die Zisterne soll als Retentionszisterne ausgebildet werden, die sowohl Regenwasser für die Gartenbewässerung speichert, als auch im oberen Bereich Regenwasser zurückhält und gedrosselt an den öffentlichen Kanal ableitet. Es ist hier eine Größe von 10.000 Ltr. Gesamtvolumen eingeplant.

Für die Erfüllung des Überflutungsnachweises sind Regenwasserrückhaltungen im Rohrnetz vorgesehen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung mit Rigolen, Schächten oder ähnlichem nicht möglich.

15 Wasserwirtschaftliche Belange

15.1 Grundwasserflurabstände

Gem. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „Ginsheim“ (ID 11798) befindet sich in einer Entfernung von rund 450 m östlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 87,38 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 1,49 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 3,5 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 2,56 m unter GOK (siehe Abbildung 15).

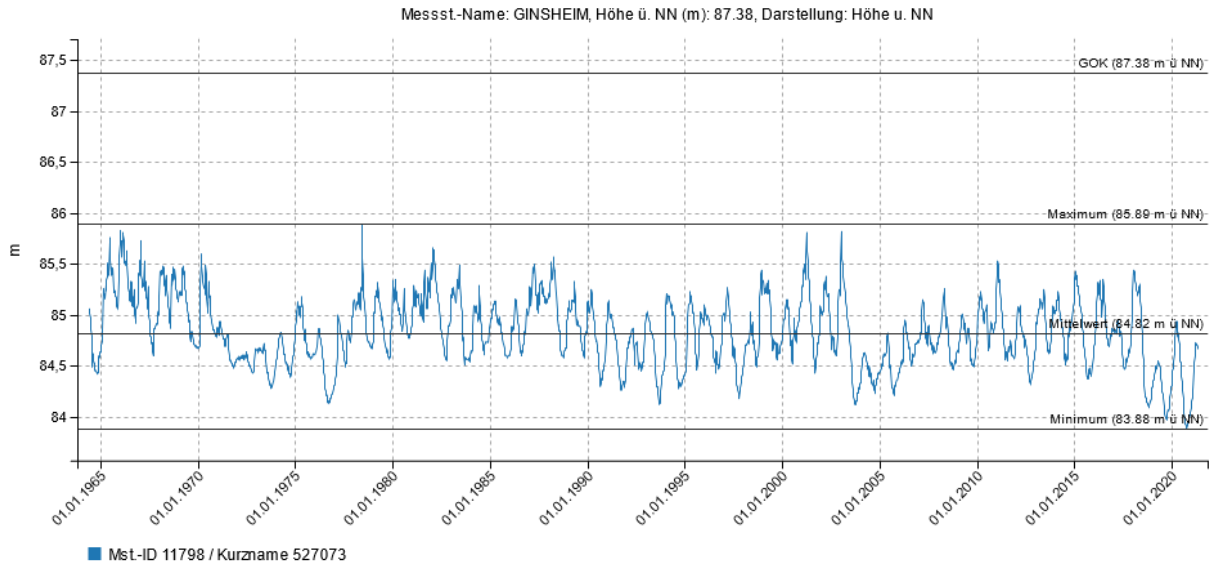


Abbildung 15: Grundwasserflurabstände im Plangebiet^c

Die Vermessung des Plangebietes hat Geländeoberkanten zwischen 84,79 m ü. NN und 85,31 m ü. NN ergeben. Somit liegt das Plangebiet unterhalb der Geländeoberkante der Messstelle.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

15.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

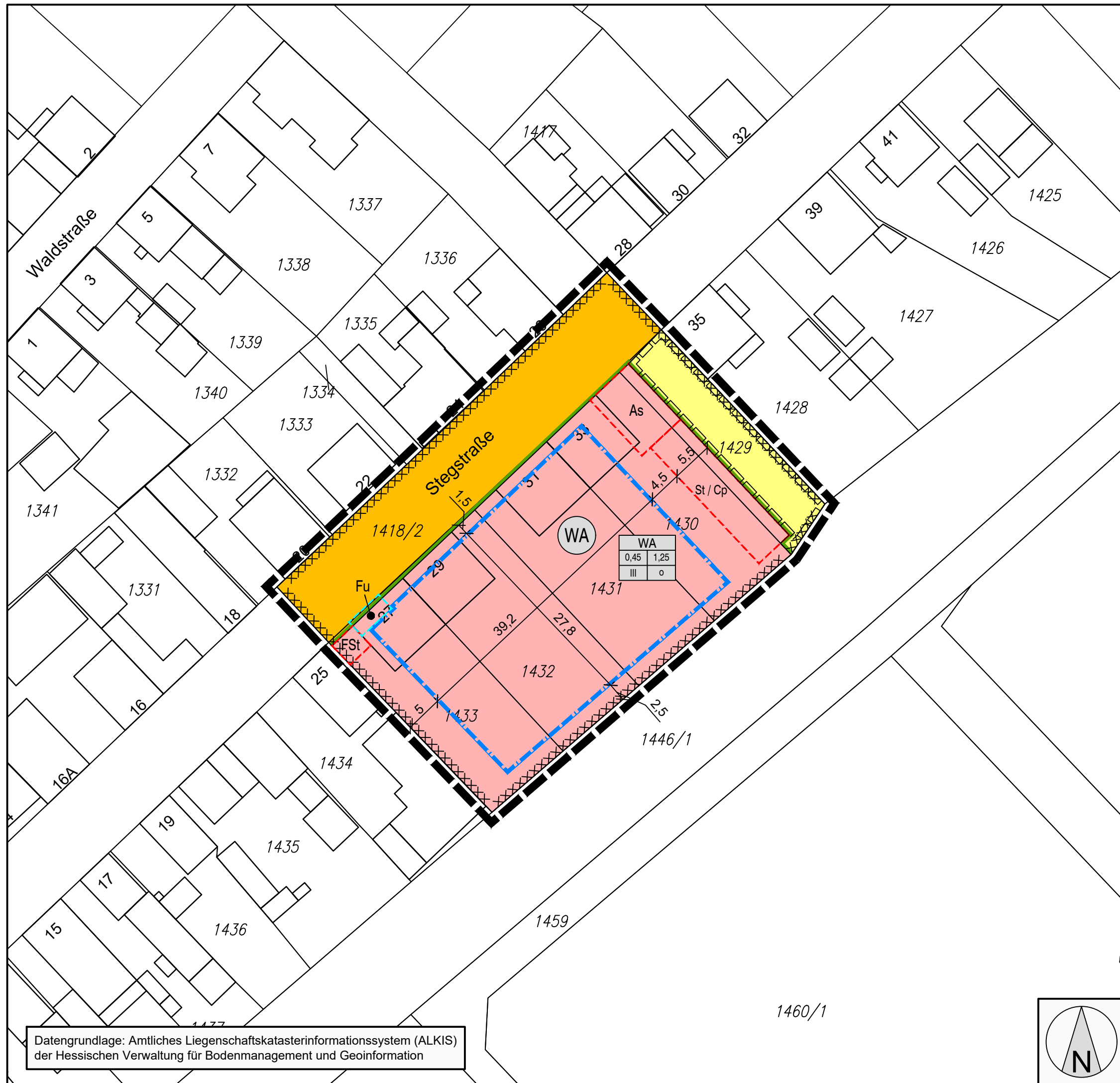
Die Lage des Plangebietes innerhalb des Risikogebietes HQ 100 und HQ extrem des Rheins wird in den Bebauungsplan mit der zugehörigen Gefahrenkarte nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet wird als überschwemmungsgefährdetes Gebiet in der Planzeichnung gekennzeichnet.

J Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 100 des Rheins	13
Abbildung 2:	Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins	14
Abbildung 3:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“	20
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	21
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg.....	22
Abbildung 6:	Lage des Änderungsbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alt-Ginsheim“	23
Abbildung 7:	Stegstraße (links) und Harteneckstraße (rechts) <i>Quelle: eigene Aufnahme</i>	24
Abbildung 8:	Bushaltestelle Neckarstraße innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: eigene Aufnahme</i>	24
Abbildung 9:	Wohngebäude innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: eigene Aufnahme</i>	25
Abbildung 10:	Angrenzende Bebauung westlich des Plangebietes (links) und östlich des Plangebietes (rechts) <i>Quelle: eigene Aufnahme</i>	25
Abbildung 11:	Rückwärtiger Gartenbereich innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: eigene Aufnahme</i>	26
Abbildung 12:	Hochwasserschutzdamm (links) und angrenzender Außenbereich (rechts) im Süden des Plangebietes <i>Quelle: eigene Aufnahme</i>	26
Abbildung 13:	Nordwestansicht der Planung an der Stegstraße <i>Quelle: Wohnbau Mainspitze GmbH</i>	30
Abbildung 14:	Lageplan mit Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“ <i>Quelle: Wohnbau Mainspitze GmbH</i>	31
Abbildung 15:	Grundwasserflurabstände im Plangebiet.....	39

K Quellenangaben

- ^a HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 23.08.2021 von <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>.
- ^b HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ extrem – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 23.08.2021 von <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>.
- ^c HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Ginsheim, ID 11798. Abgerufen am 23.08.2021 von <http://lgn.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgn/index.html?lang=de>.



Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.5. Baugrenze

- Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,45	1,25	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
III	o	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

- 6. Verkehrsflächen
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 6.1. Private Straßenverkehrsfläche
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
 - St / Cp Stellplätze und Carports
 - As Abfallsammelanlagen
 - FSt Fahrradstellplätze
 - Fu Fläche für einen Fahrgastunterstand
 - 15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: vernässungsgefährdetes und überschwemmungsgefährdetes Gebiet
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

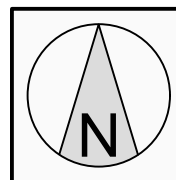
ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Stegstraße 27-33"

Bearbeiter: Rüttinger / Berz
 Plannr.: 2120_S Maßstab: 1:500
 Datum: 24.03.2022 Format: Din A3

Satzung

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stegstraße 27-33“

Anlage 1:
Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „Stegstraße 27-33“ im Stadtteil Ginsheim

Vorhabenbeschreibung

Die „**Kommunale Wohnungsgesellschaft KWG**“ bewirtschaftet in der Stegstraße 27-33 insgesamt zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen. Jüngst konnte durch Umschreibung der Stadt Mainz auch im Grundbuch diese Liegenschaft gesichert werden. Vor einiger Zeit bereits hat die KWG beschlossen, keine Neubelegung dort freierwerdender Wohnungen mehr vorzunehmen, da nach Prüfung des Bestandes eine Sanierung / Modernisierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht darstellbar ist und das Grundrissgefüge nicht zukunftssicher ist.

So ist es die Regel, dass immer eine mögliche Sanierung / Modernisierung geprüft und hinterfragt wird, nach Vorliegen der Prüfungsergebnisse wird entschieden, ob in die bestehende Substanz noch investiert wird oder über eine Neubebauung nach Abriss des Bestandes nachzudenken ist.

Schnell wurde festgestellt, dass die Grundstücksgröße und Lage Potential für eine Neubebauung bot. Das Wohngebiet ist intakt und liegt im alten Ortskern des Stadtteils Ginsheim. Durch die hauptsächlich vorhandene Nachbarbebauung in Form von 1-2 Familienhäusern wird ein Mehrfamilienhaus hier eine Alleinstellung haben.

Die städtebauliche Einfügung in die vorhandene Bebauung wird deshalb entscheidend sein für das Bauvorhaben. Die Bauaufsicht hat klar gemacht, dass hier im Zuge von „Ausnahmen und Befreiungen“ auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alt Ginsheim“ nichts genehmigt werden würde und die Stadt Ginsheim-Gustavsburg ihre Planungsabsicht in einem Bebauungsplanverfahren festlegen sollte. 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.

Das Büro Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach/Ts., wurde kontaktiert und der entsprechende Auftrag zur Begleitung des Verfahrens wurde erteilt.

Der Betriebsleitung der KWG wurde in einer Sitzung am 15.07.2021 die angestrebte Planung vorgestellt, dem Vorsitzenden der Betriebskommission sowie Mitarbeitern der Stadtverwaltung wurde die Planung am 09.09.2021 vorgestellt. Nach deren Zustimmung wurde die Planung am 30.09.2021 in der Sitzung der Betriebskommission vorgestellt, die ebenfalls der Planung zustimmte.

Intention der Bebauung

Wunsch der Bauherrschaft ist ein Mix aus **barrierefreien** 2- und 4-Zimmerwohnungen, d.h. ein Mehrfamilienhaus, das den Bestand der KWG sinnvoll ergänzt, aber auch für eine Durchmischung innerhalb der vorhandenen Struktur sorgt. Die Bevölkerung ist in diesem Bereich eher älter, Kinder sind kaum zu finden.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine grenzständige Nachbarbebauung, was die Bebaubarkeit auf dieser Seite begrenzt. An den anderen Grundstücksgrenzen befinden sich im Südosten das „Birkendämmchen“, nordwestlich die Stegstraße und südöstlich die Verlängerung der „Harteneckstraße“, welche zur privaten Erschließung von Außenstellplätzen für die Bebauung künftig genutzt wird.

Die Stegstraße ist eine Durchfahrtsstraße im alten Ortskern von Ginsheim, direkt vor dem Grundstück der KWG ist eine temporäre Bushaltestelle, welche im Zuge der Baumaßnahme für den barrierefreien Ein- und Ausstieg zu einer ordentlichen Bushaltestelle mit Haltehäuschen umgebaut werden soll. Um eben diesen Ein- und Ausstieg aus dem Bus, insbesondere im Hinblick auf Mobilitätseinschränkungen, Raum zu geben, muss das Gebäude von der Gehwegkante abgerückt werden und damit aus der Bauflucht der Nachbarbebauung springen.

Geplant sind 2 baugleiche Gebäudekörper, mit je 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Pultdach. Die beiden Baukörper werden mittig über ein gemeinsames, zurückgesetztes, geschlossenes Treppenhaus erschlossen und unterkellert. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus mit Aufzug und Treppenanlage und dann wiederum über offene Laubengänge bis hin zu den einzelnen Zugangstüren der beiden Baukörper. Im Erdgeschoss ist ein direktes Erschließen der sechs Wohneinheiten möglich. Über das Treppenhaus ist auch die Vollunterkellerung angebunden, hier werden neben der Haustechnik insbesondere Individualkellerräume und Fahrradstellplätze angebunden.

Je Baukörper werden insgesamt 10 Wohneinheiten erschlossen, 3 je Geschoss über 3 Vollgeschosse und je eine Dachgeschosswohnung im Staffelgeschoss. Somit entstehen 20 neue Wohnungen.

Es entstehen 12 Zweizimmerwohnungen und 8 Vierzimmerwohnungen. Durch die Gebäudetypologie sind alle Wohnungen an mindestens zwei Seiten belichtet und belüftet. Die Wohnungen haben Größen von rund 62 m² bis zu 120 m² im Dachgeschoss und alle einen Freisitz, im EG mit großzügigen Terrassen mit Gartennutzung. Da die Gebäudekörper einen ausreichenden Abstand untereinander haben, kann die Einsehbarkeit der einzelnen Wohnungen untereinander weitgehend vermieden werden.

Städtebau

Aufgrund der Bestandsbebauung im bebauten Ortskern, mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern wurden große Bauformen/ Typologien wie Blockbebauungen und große Punkthäuser ausgeschlossen. (Herleitung über den Schwarzplan)

Durch die Aufteilung der Wohnungen in zwei Baukörper und die gemeinsame vertikale Erschließung und das Anbinden über Laubengänge können letztendlich insgesamt 20 Wohnungen erschlossen werden. Die einzelnen, durch Versprünge gegliederten Baukörper zeichnen sich durch eben diese Vor- und Rücksprünge aus und reagieren

auch hier in der Fassadengestaltung auf die umliegende, kleinteiligere Bebauung. Auch was die Fensterformate betrifft wurde entschieden, bei klassischen Lochfenstern zu bleiben, um auch hier eine Einfügung an den Bestand zu haben. Die Laubengänge gelten bis auf die oberste Etage auch gleichzeitig als Überdachung und damit als Witterungsschutz für die darunterliegenden Wohnungen und zonieren durch ihre geschlossene Brüstung auch gleichzeitig die einzelnen Vorzonen vor den Eingangstüren.

Im Erdgeschoss ist eine mit Hochstämmen begrünte kleine Hofsituation vorgesehen, was sich als Abstandsgrün zwischen den beiden Baukörpern versteht. Ansonsten soll den Wohnungen im Erdgeschoss die Nutzung als Privatgärten um die Terrasse ermöglicht werden, dies wird durch entsprechende Bepflanzung abgegrenzt.

Auf die Anlage eines Kinderspielbereiches soll bewusst verzichtet werden, hier wird auf die angrenzenden Grünbereiche, die Vorflutflächen des Altrheines, verwiesen, naturnahes Spielen ist dort uneingeschränkt möglich.

Durch die Nähe zum Damm und der damit verbundenen potentiellen Gefahr durch Hochwasser wird eine Unterkellerung in wasserundurchlässiger Konstruktion angestrebt. Auf eine Tiefgarage soll verzichtet werden, das Parken soll über die Verlängerung der „Harteneckstraße“ in Form von 90-Grad-Parkern ermöglicht werden. 10 weitere Stellplätze werden am nahegelegenen städtischen Parkplatz P4 „Am Birkendämmchen“ nachgewiesen.

Die offene, gegliederte Bebauung wird sich auch in Farbe und Materialität in die Umgebung einfügen und durch die zentrale Lage, mit Bushaltestelle direkt vor der Tür wird auch den neuen Mobilitätsgedanken, nach weniger Individualverkehr, Rechnung getragen.

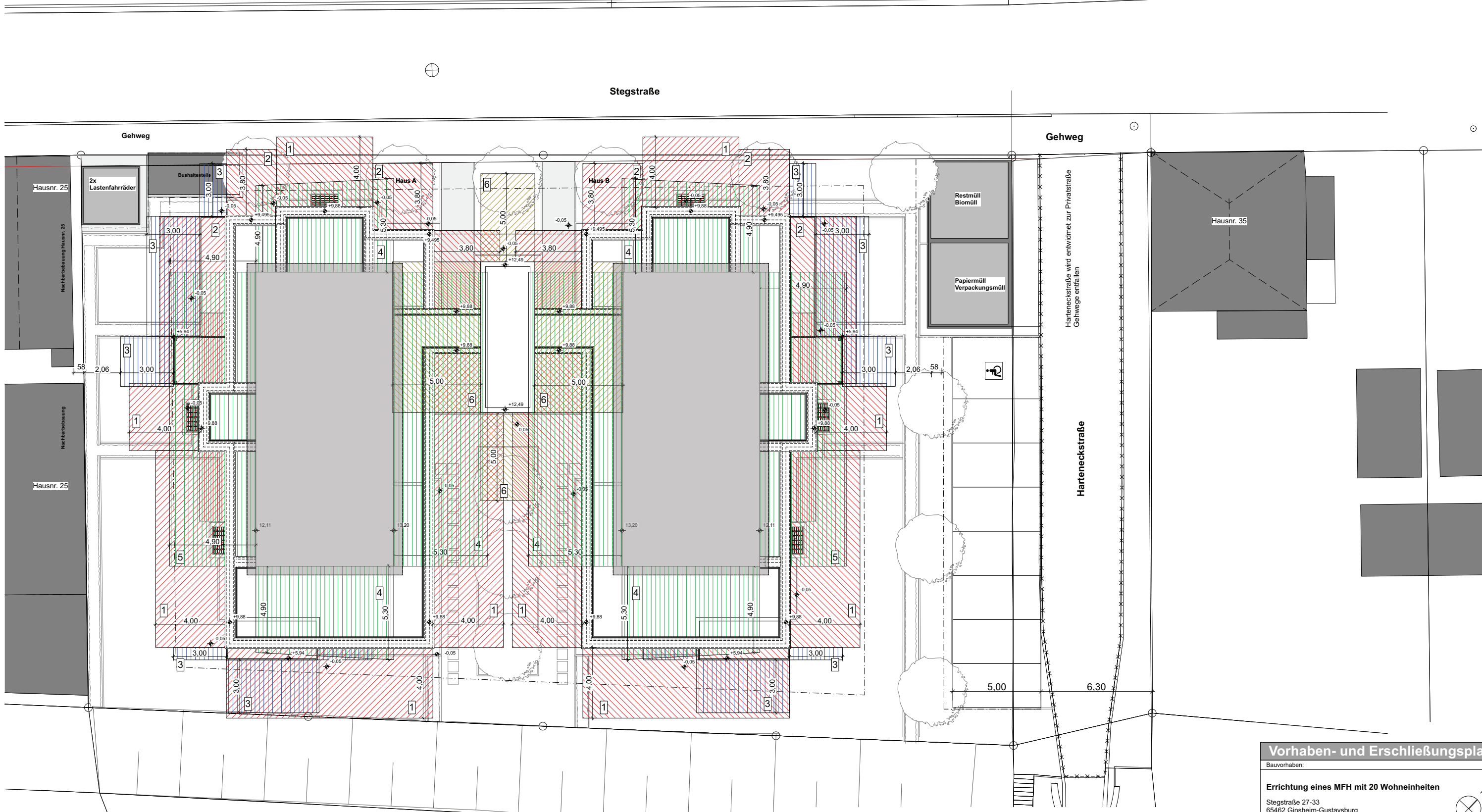
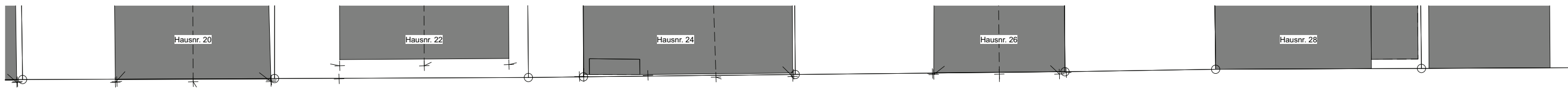
Städtebaulich ist die Neubebauung als Aufwertung im Sinne der Nutzer zu sehen.

Die entlang der Stegstraße gegenüberliegende Bebauung weist unterschiedliche Trauf- und Firshöhen auf. Durch unterschiedliche Dachneigungen und verschiedene Zugänglichkeiten und Ausbildung von Hochparterren tritt die Höhe eher in den Hintergrund, lediglich die Giebelständigkeit ist in diesem Bereich maßgebend.

Durch die ebenerdige, barrierefreie Erschließung, der Ausbildung eines Sockelgeschosses ist das Gebäude mit 3 Vollgeschossen geplant. Das Gebäude wird dann nach oben hin durch ein zurückspringendes Staffelgeschoss mit Pultdach abgeschlossen. Es entsteht so eine abwechslungsreiche Dachlandschaft und der Zielsetzung der innerstädtischen Wohnraumschaffung kann so durch moderate Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Mit Blick auf die späteren Nutzer wird bewusst auf eine Sattelgeschosslösung verzichtet, da ein Möblieren mit beidseitiger Dachschräge eher schwierig ist und nicht dem derzeitigen Wohnungsgesuchen entspricht.

Beschreibung Stellplätze außerhalb der Grundstücke

Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat vor Kurzem einen Ausweichparkplatz am Anglerheim, unweit des Baugrundstückes, erstellt. Hier wurde durch eine entsprechende Unterkonstruktion in der Wiese ein befestigter Parkplatz für ca. 30 PKW geschaffen. Innerhalb dieser Fläche wird die KWG im Zuge der Baumaßnahme 10 Stellplätze einfrieden, pflastern und beschildern. Bügel auf den Stellplätzen werden anderen Parkplatzsuchenden klarmachen, dass hier vermietete Stellplätze existieren. Diese werden per Baulast an das Grundstück „Stegstraße“ angebunden.



Abstandsflächenberechnung

Bereich	Höhe Gelände	Höhe Gebäude	Höhe	Faktor	Abstandsfl.	gerundet
1	-0,05	9,88	9,93	0,40	3,97	4,00
2	-0,05	9,50	9,55	0,40	3,82	3,80
3	-0,05	5,94	5,99	0,40	2,40	3,00
4	-0,05	13,20	13,25	0,40	5,30	5,30
5	-0,05	12,11	12,16	0,40	4,86	4,90
6	-0,05	12,49	12,54	0,40	5,02	5,00

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten

Stegstraße 27-33
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
 Gemarkung: Ginsheim

0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG

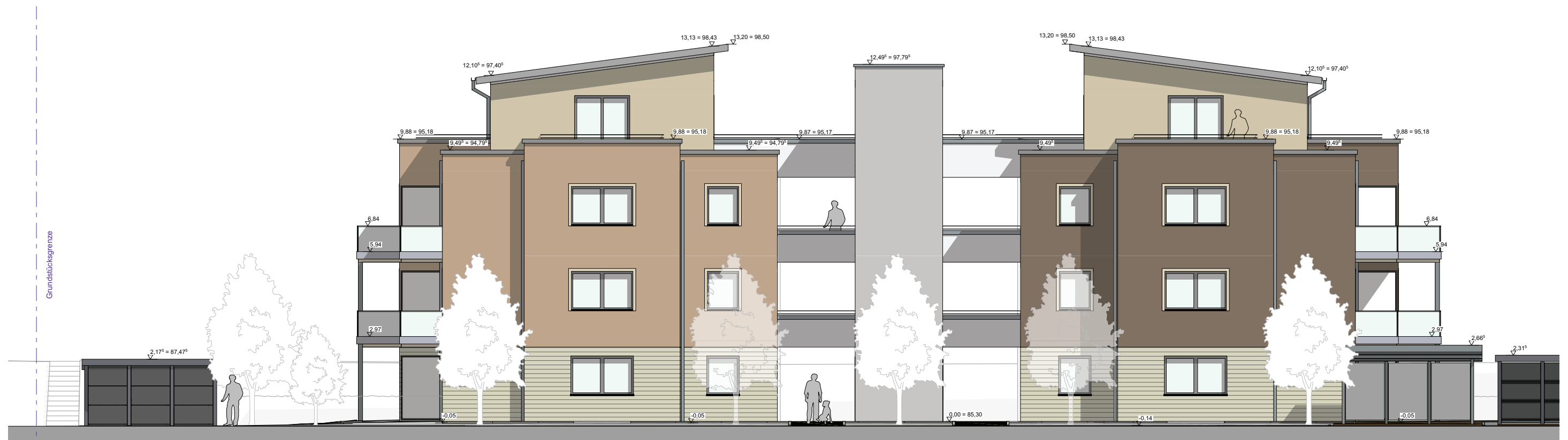
Abstandsflächenplan

Bauherr: *Kommunale Wohnungsgesellschaft Bouguenais Allee 8*
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 t: 06144 / 334930
 m: info@kwg-gigu.de

Entwurfsverfasser / Planung: *Wohnbau Mainspitze GmbH*
 Bouguenais Allee 8
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 t: 06144 / 334780
 m: info@wb-mainspitze.de

Ort, Datum: Herr Norbert Kühn
 Ort, Datum: Dipl.-Ing. Nina von Neumann

Maßstab: siehe Zeichnung
 Gez.: Ve
 Gepr.: /
 Plan: DIN A2
 Datum: 07.11.21
 Plan-Nr.: S_A-4AF_01



A-01

Nordwestansicht

1:100

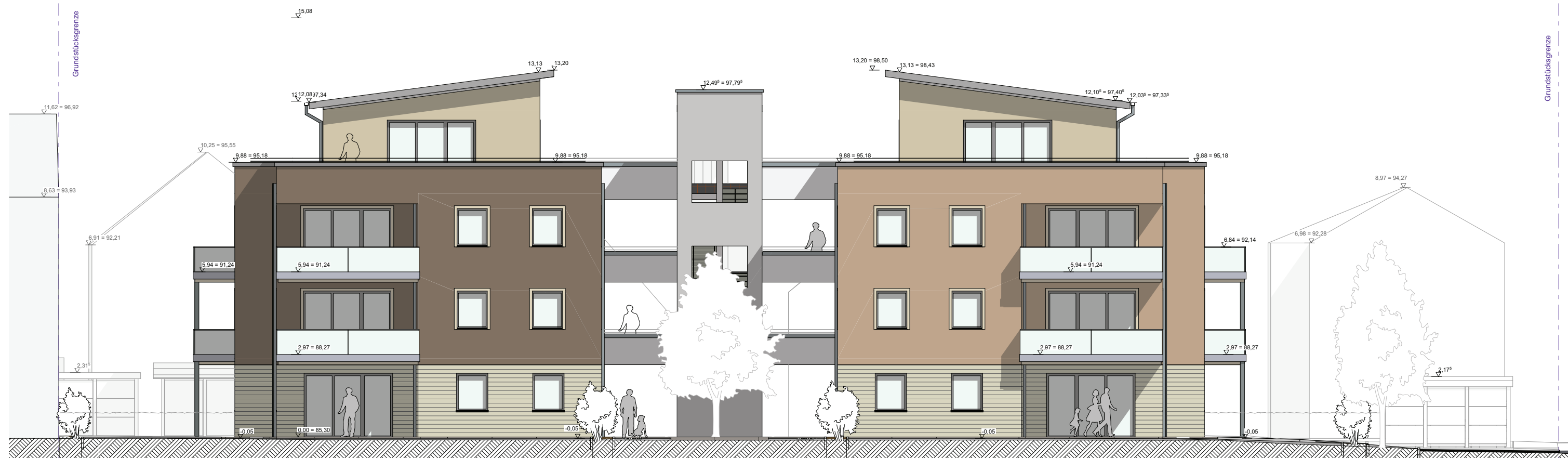


A-02

Nordostansicht

1:100

Vorhaben- und Erschließungsplan	
Bauvorhaben:	
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten	
Stegstraße 27-33 65462 Ginsheim-Gustavsburg Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433 Gemarkung: Ginsheim	
0,00 = 85,30m ü.NN = OKFFB EG	
Ansicht NW, NO	
Bauherr:	Entwurfsverfasser / Planung:
Kommunale Wohnungsgesellschaft Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m: info@kwg-gigu.de	Wohnbau Mainspitze GmbH Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainspitze.de
Ort, Datum	Herr Norbert Kühn
Ort, Datum	Dipl.-Ing. Nina von Neumann
Maßstab: siehe Zeichnung	Gez.: /
Gepr.: /	Plan: DIN A2
Datum: 07.11.21	Plan-Nr.: S_A-4A4_01



A-03

Südostansicht

1:100



A-04

Südwestansicht

1:100

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:

Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten

Stegstraße 27-33
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
 Gemarkung: Ginsheim



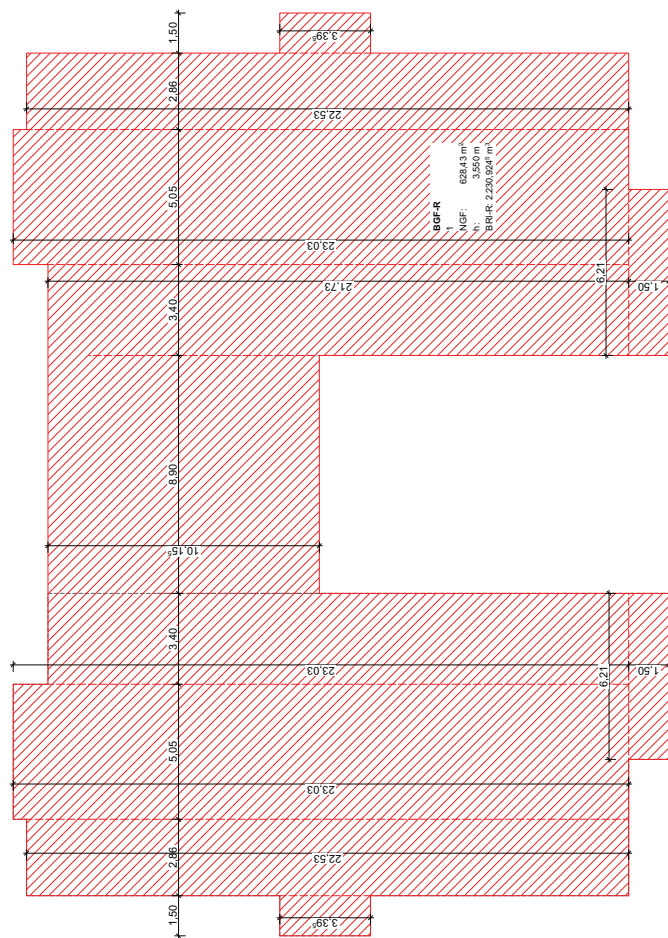
0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG

Ansicht SO, SW

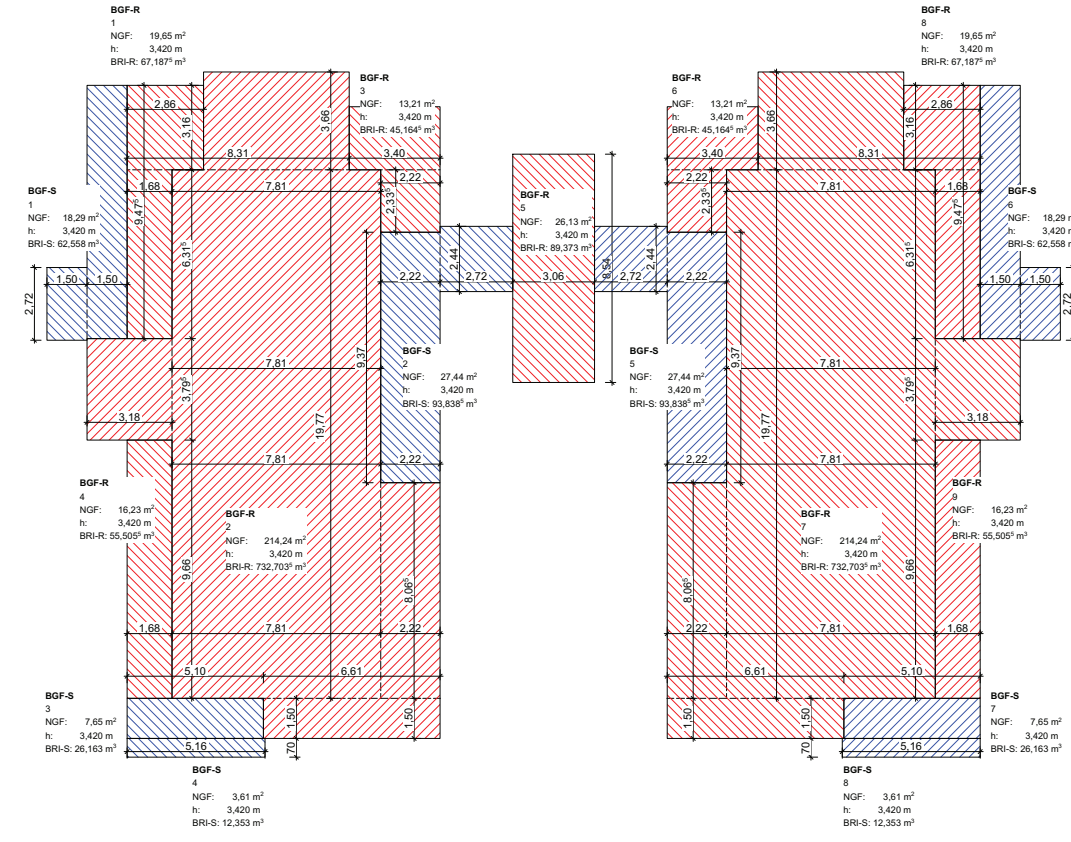
Bauherr:	Entwurfsverfasser / Planung:
Kommunale Wohnungsgesellschaft Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m: info@kwg-gjgu.de	Wohnbau Mainspitze GmbH Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainspitze.de

Ort, Datum Herr Norbert Kühn Ort, Datum Dipl.-Ing. Nina von Neumann

Maßstab: siehe Zeichnung	Gez.: Ve	Gepr.: /	Plan: DIN A2	Datum: 07.11.21	Plan-Nr.: S_A-4A4_02
-----------------------------	-------------	-------------	-----------------	--------------------	-------------------------



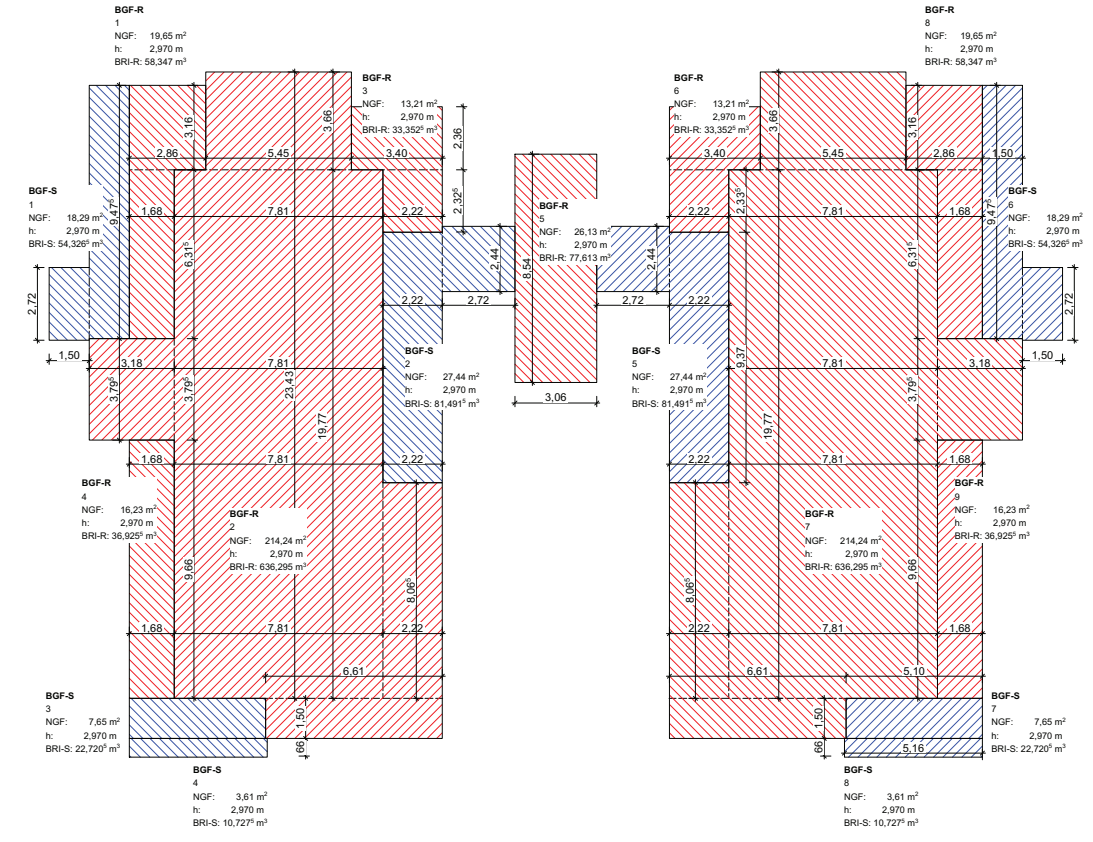
1:200
BGF UG
-1.



BGF EG

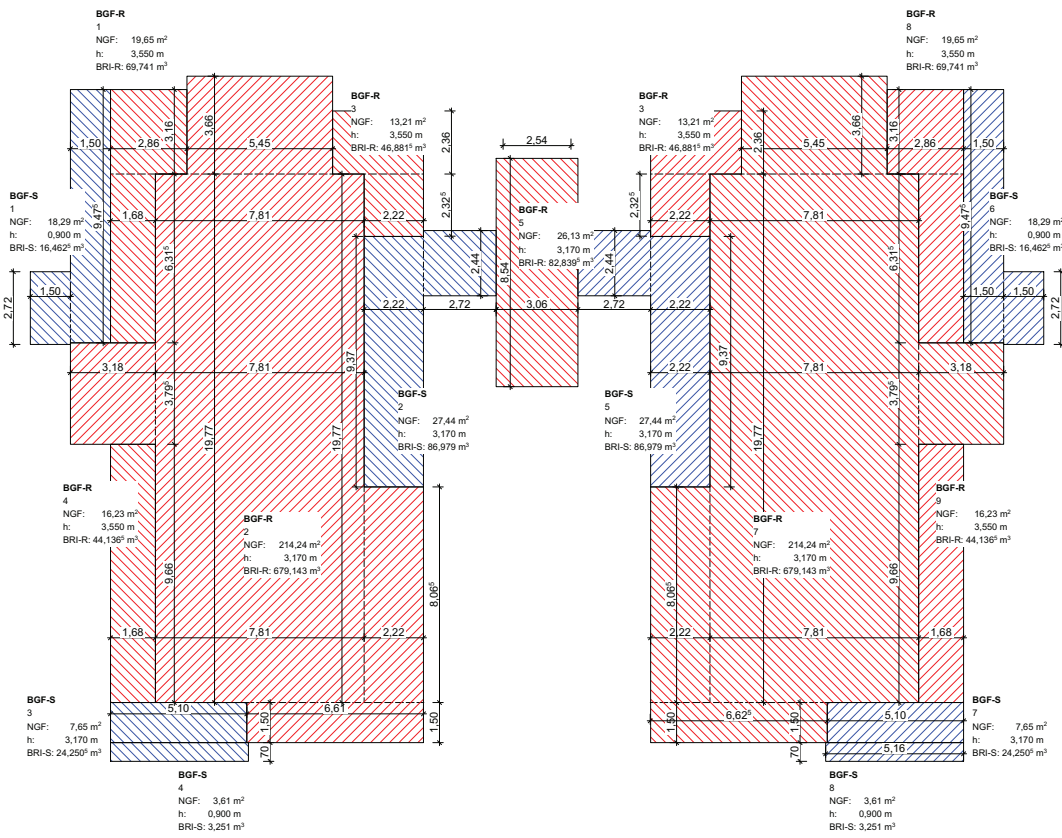
1:200

1.



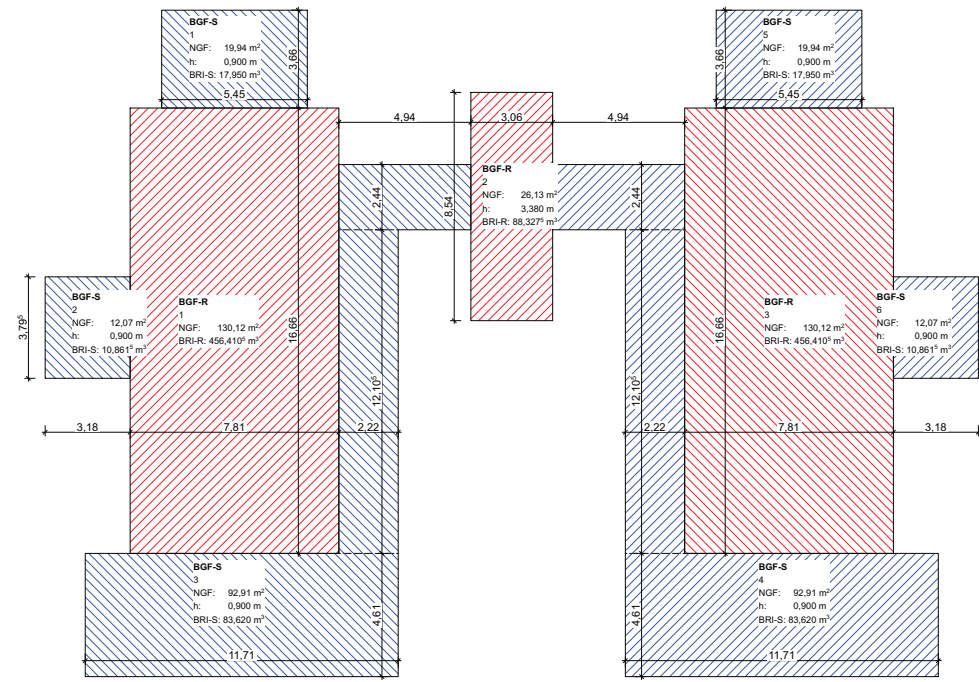
BGF 1.OG

1:200



BGF 2.OG

1:200



BGF 3.OG / SG

1:200

BGF-R / BRI-R				
BGF-R	Gesch.	NR.	BGF-R	BRI-R
	-1	1	628,43	3,550
			2.230,924^{m²}	
0	1	19,65	3,420	67,187 ^{m³}
0	2	214,24	3,420	732,703 ^{m³}
0	3	13,21	3,420	45,164 ^{m³}
0	4	16,23	3,420	55,505 ^{m³}
0	5	26,13	3,420	89,373 ^{m³}
0	6	13,21	3,420	45,164 ^{m³}
0	7	214,24	3,420	732,703 ^{m³}
0	8	19,65	3,420	67,187 ^{m³}
0	9	16,23	3,420	55,505 ^{m³}
			552,79^{m²}	1.890,495^{m³}
01	1	19,65	2,970	58,347 ^{m³}
01	2	214,24	2,970	636,295 ^{m³}
01	3	13,21	2,970	39,222 ^{m³}
01	4	16,23	2,970	48,202 ^{m³}
01	5	26,13	2,970	77,613 ^{m³}
01	6	13,21	2,970	39,222 ^{m³}
01	7	214,24	2,970	636,295 ^{m³}
01	8	19,65	2,970	58,347 ^{m³}
01	9	16,23	2,970	48,202 ^{m³}
			113,99^{m²}	389,825^{m³}
			552,79^{m²}	1.641,745^{m³}
02	1	19,65	3,550	69,741 ^{m³}
02	2	214,24	3,170	679,143 ^{m³}
02	3	26,42	3,550	93,763 ^{m³}
02	4	16,23	3,550	57,615 ^{m³}
02	5	26,13	3,170	82,839 ^{m³}
02	7	214,24	3,170	679,143 ^{m³}
02	8	19,65	3,550	69,741 ^{m³}
02	9	16,23	3,550	57,615 ^{m³}
			552,79^{m²}	1.789,600^{m³}
03	1	130,12	4,020	456,410 ^{m³}
03	2	26,13	3,590	98,327 ^{m³}
03	3	130,12	4,020	456,410 ^{m³}
			286,37^{m²}	1.001,148^{m³}
			2.573,17^{m²}	8.553,913^{m³}

BGF-S / BRI-S				
BGF-S	Gesch.	NR.	BGF-S	BRI-S
0	1	18,29	3,42	62,558 ^{m³}
0	2	27,44	3,42	93,836 ^{m³}
0	3	7,65	3,42	26,163 ^{m³}
0	4	3,61	3,42	12,353 ^{m³}
0	5	27,44	3,42	93,836 ^{m³}
0	6	18,29	3,42	62,558 ^{m³}
0	7	7,65	3,42	26,163 ^{m³}
0	8	3,61	3,42	12,353 ^{m³}
			113,99^{m²}	389,825^{m³}
01	1	18,29	2,97	54,326 ^{m³}
01	2	27,44	2,97	81,491 ^{m³}
01	3	7,65	2,97	22,720 ^{m³}
01	4	3,61	2,97	10,727 ^{m³}
01	5	27,44	2,97	81,491 ^{m³}
01	6	18,29	2,97	54,326 ^{m³}
01	7	7,65	2,97	22,720 ^{m³}
01	8	3,61	2,97	10,727 ^{m³}
			113,99^{m²}	389,825^{m³}
02	1	18,29	0,90	16,462 ^{m³}
02	2	27,44	3,17	86,979 ^{m³}
02	3	7,65	3,17	24,250 ^{m³}
02	4	3,61	0,90	3,251 ^{m³}
02	5	27,44	3,17	86,979 ^{m³}
02	6	18,29	0,90	16,462 ^{m³}
02	7	7,65	3,17	24,250 ^{m³}
02	8	3,61	0,90	3,251 ^{m³}
			113,99^{m²}	261,886^{m³}
03	1	19,94	0,90	17,950 ^{m³}
03	2	12,07	0,90	10,861 ^{m³}
03	3	92,91	0,90	83,620 ^{m³}
03	4	92,91	0,90	83,620 ^{m³}
03	5	16,94	0,90	17,950 ^{m³}
03	6	12,07	0,90	10,861 ^{m³}
			249,84^{m²}	224,863^{m³}
			591,78^{m²}	1.215,106^{m³}

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:
Erichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten

Stegstraße 27-33
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
Gemarkung: Ginsheim

0,00 = 85,30m ü.NN = OKFFB EG

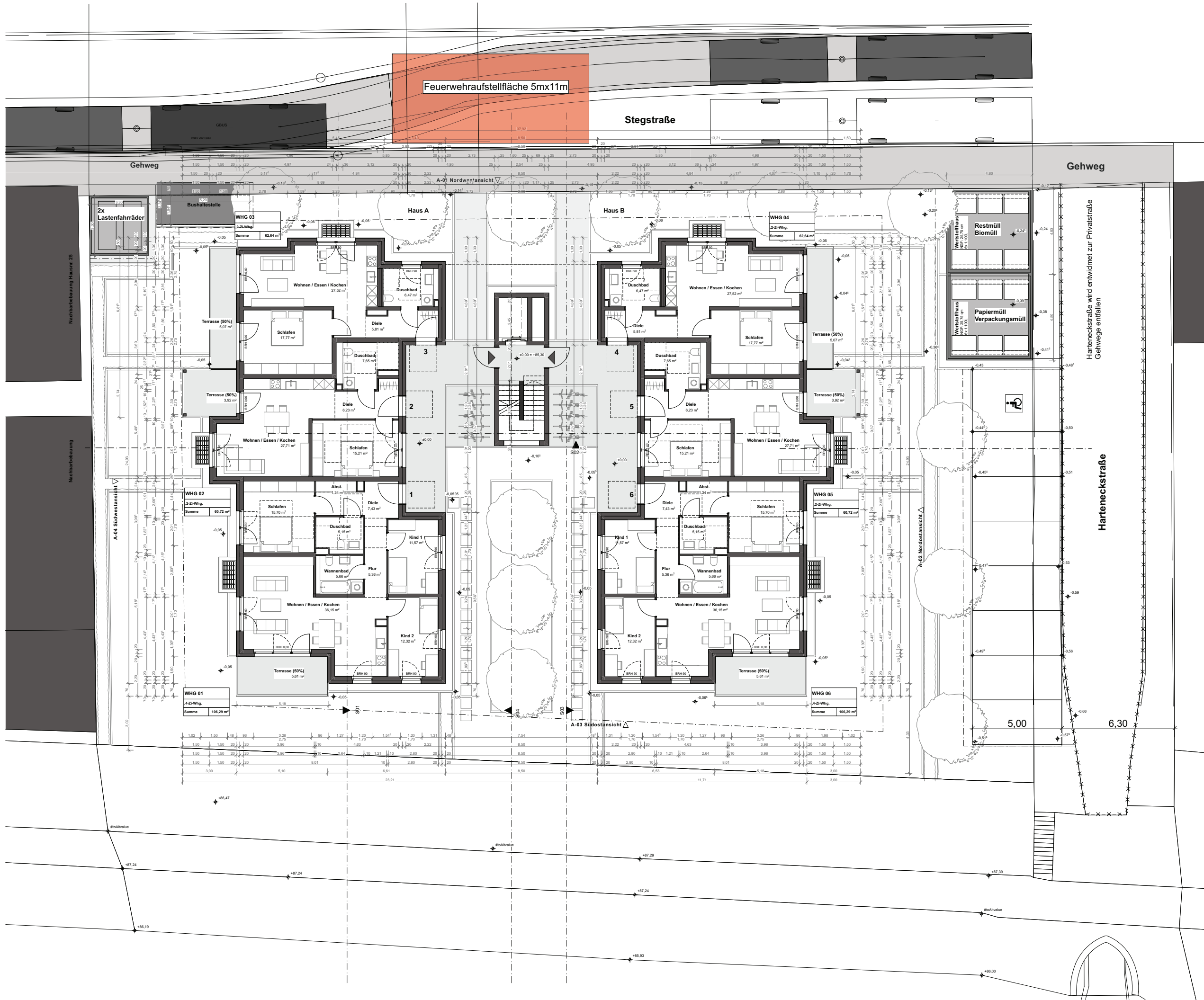
BGF- / BRI-Berechnung

Bauherr: Kommunale Wohnungsgesellschaft Bougenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg
t: 06144 / 334930
m: info@kwg-gigu.de

Entwurfsverfasser / Planung: Wohnbau Mainstipzle GmbH
Bougenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg
t: 06144 / 334780
m: info@wb-mainstipzle.de

Ort, Datum Herr Norbert Kühn Ort, Datum Dipl.-Ing. Nina von Neumann

Massstab: siehe Zeichnung Gez.: Ve. Gepr.: / Plan: DIN A2 Datum: 07.11.21 Plan-Nr.: S_A-4-BGF_01



Feuerwehraufstellfläche 5mx11m

Stegstraße

Gehweg

Gehweg

Nachbarbauung Name: 25

Nachbarbauung

Harteneckstraße wird entwidmet zur Privatstraße
Gehwege entfallen

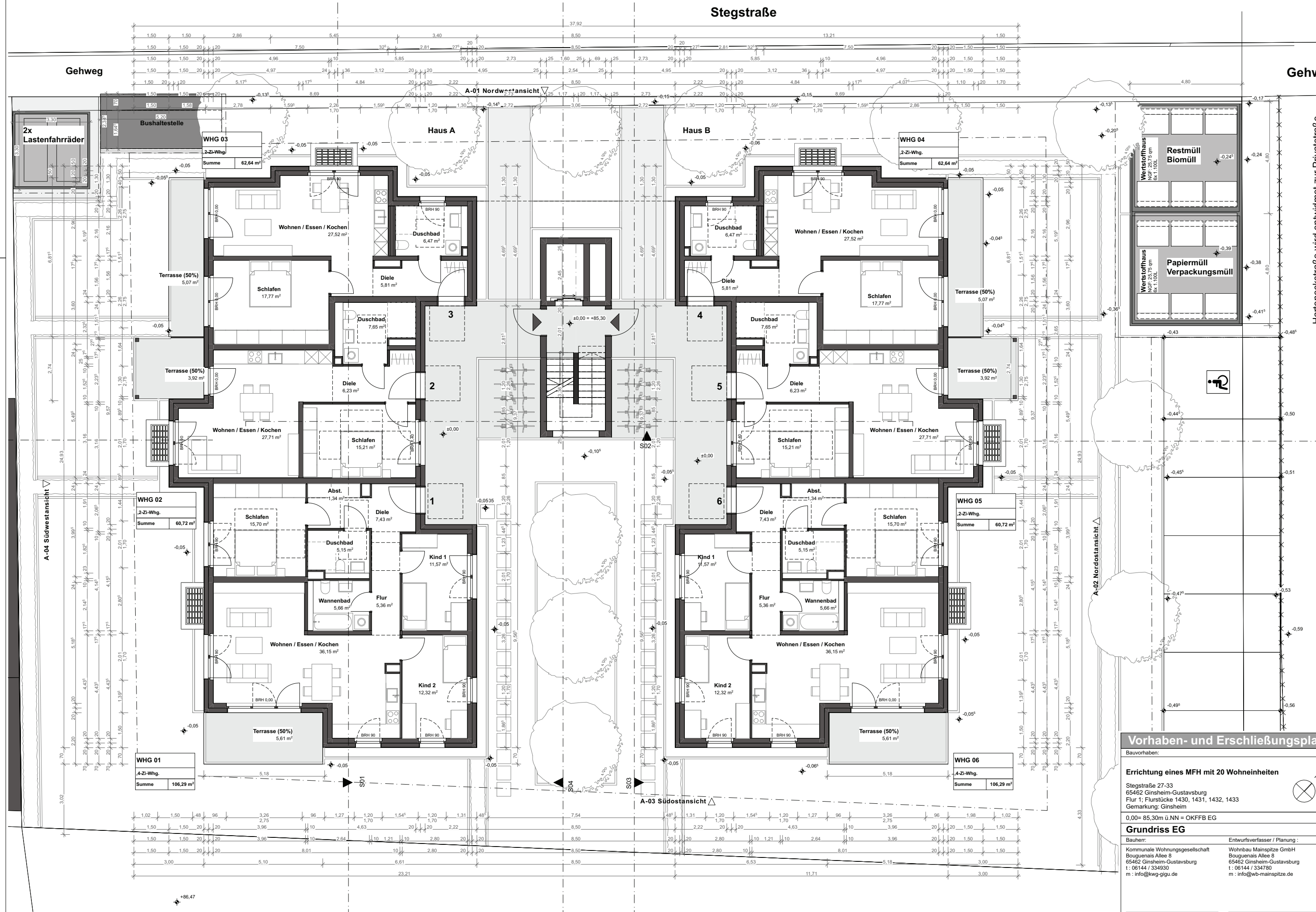
Harteneckstraße

5.00

6.30

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben: Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten Stegstraße 27-33 65462 Ginsheim-Gustavsburg Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433 Gemarkung: Ginsheim 0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG					
Grundriss EG (groß)					
Bauherr: Kommunale Wohnungsgesellschaft Bougeoisallee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334350 m: info@kwg-ggu.de	Entwurfsverfasser / Planung: Wohnbau Main Spitze GmbH Bougeoisallee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainspitze.de				
Ort, Datum: Herr Norbert Kühn	Ort, Datum: Dipl.-Ing. Nina von Neumann				
Maßstab: siehe Zeichnung	Quer- Ve	Quer- Ve	Plan: DIN A2	Datum: 07.11.21	Plan-Nr.: S_A_4-GR_06



Stegstraße

Gehweg

Gehw

Haus A

Haus B

Restmüll Biomüll

Papiermüll Verpackungsmüll

WHG 03
2-Zi-Wgh.
Summe 62,64 m²

WHG 04
2-Zi-Wgh.
Summe 62,64 m²

WHG 02
2-Zi-Wgh.
Summe 60,72 m²

WHG 05
2-Zi-Wgh.
Summe 60,72 m²

WHG 01
4-Zi-Wgh.
Summe 106,29 m²

WHG 06
4-Zi-Wgh.
Summe 106,29 m²

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten

Stegstraße 27-33
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
Gemarkung: Ginsheim

0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG

Grundriss EG

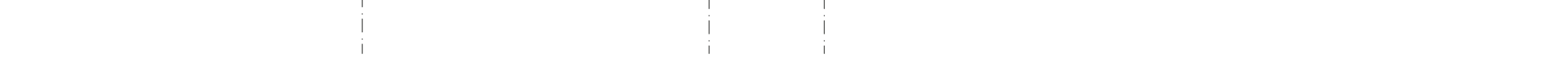
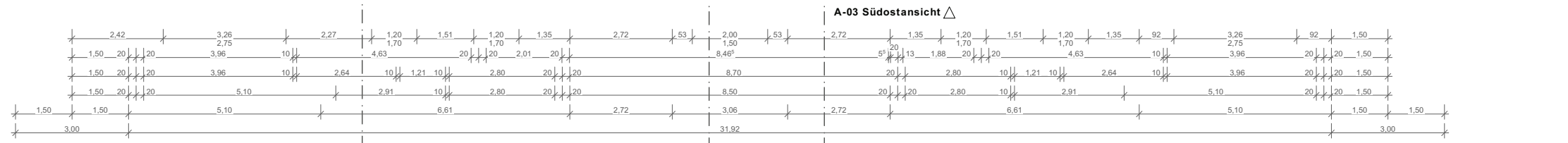
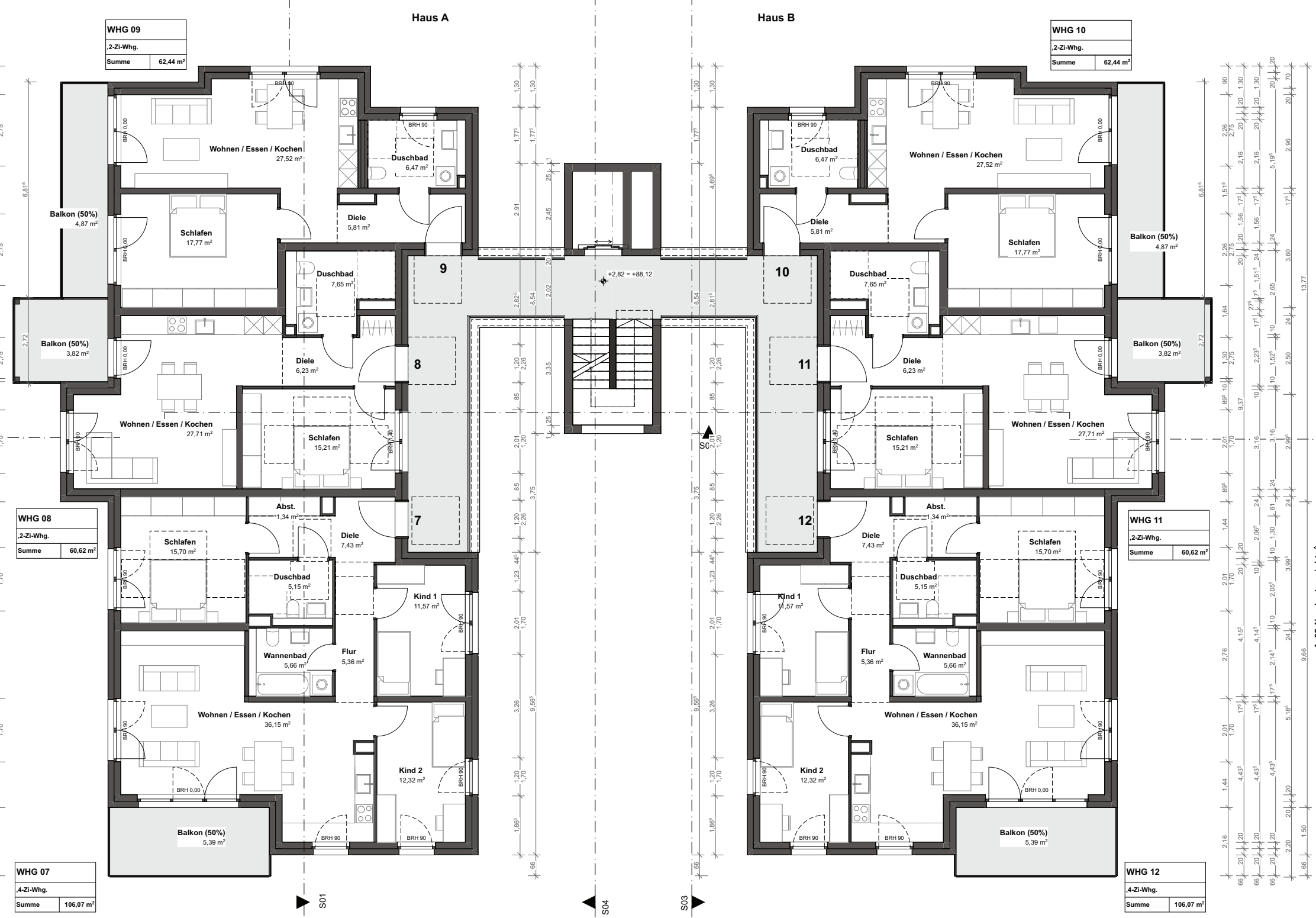
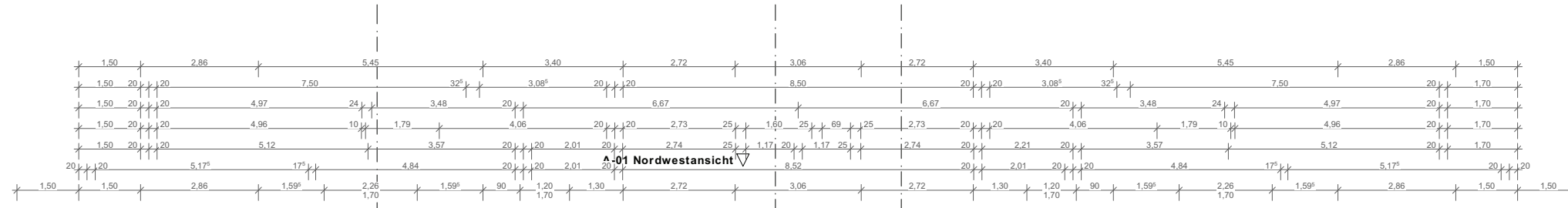
Bauherr: Kommunale Wohnungsgesellschaft Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m: info@kwg-gju.de

Entwurfsvorhaben / Planung: Wohnbau Mainstipitze GmbH Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainstipitze.de

Ort, Datum Herr Norbert Kühn Ort, Datum Dipl.-Ing. Nina von Neumann

Massstab: siehe Zeichnung Gez.: Ve Gepr.: / Plan: DIN A2 Datum: 07.11.21 Plan-Nr.: S_A-GR_00

Harteneckstraße wird entwidmet zur Privatstraße



WHG 09
2-Zi.-Whg.
Summe 62,44 m²

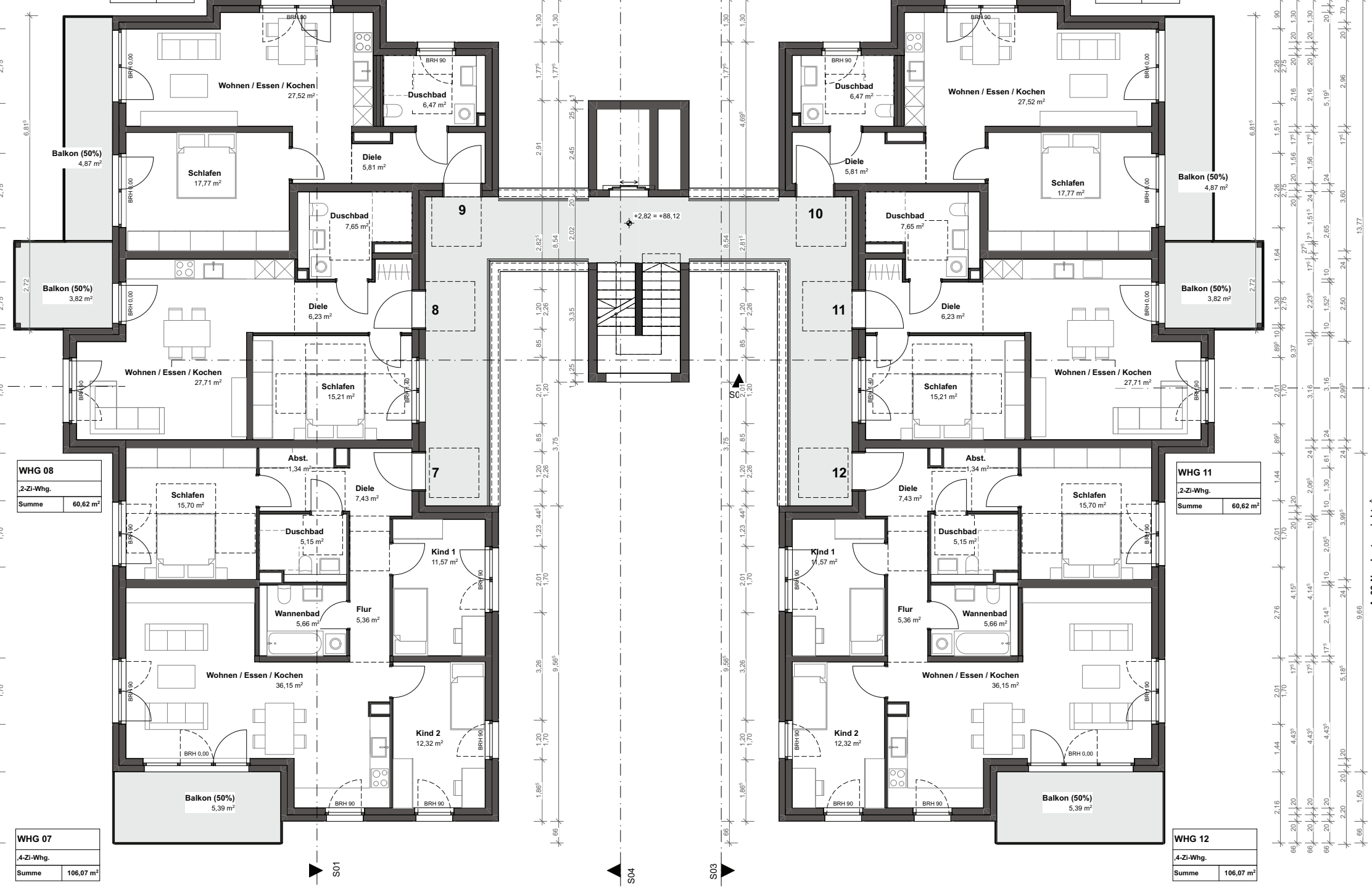
WHG 10
2-Zi.-Whg.
Summe 62,44 m²

WHG 08
2-Zi.-Whg.
Summe 60,62 m²

WHG 11
2-Zi.-Whg.
Summe 60,62 m²

WHG 07
4-Zi.-Whg.
Summe 106,07 m²

WHG 12
4-Zi.-Whg.
Summe 106,07 m²



Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten

Stegstraße 27-33
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
Gemarkung: Ginsheim

0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG

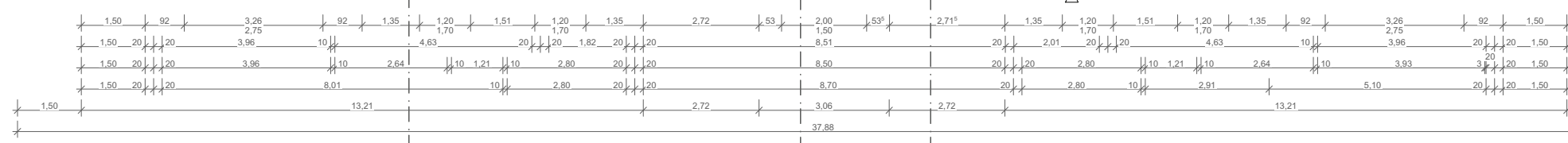
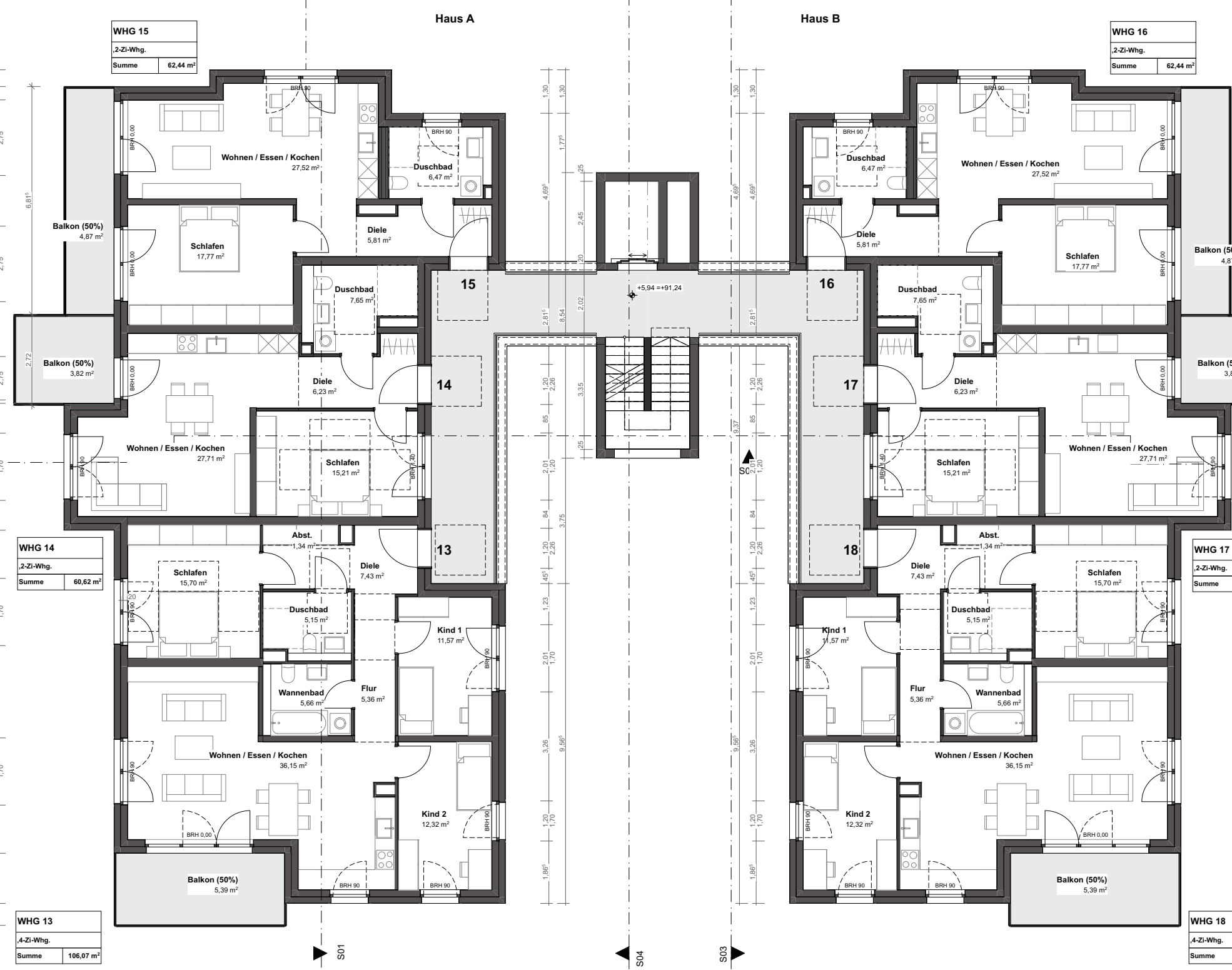
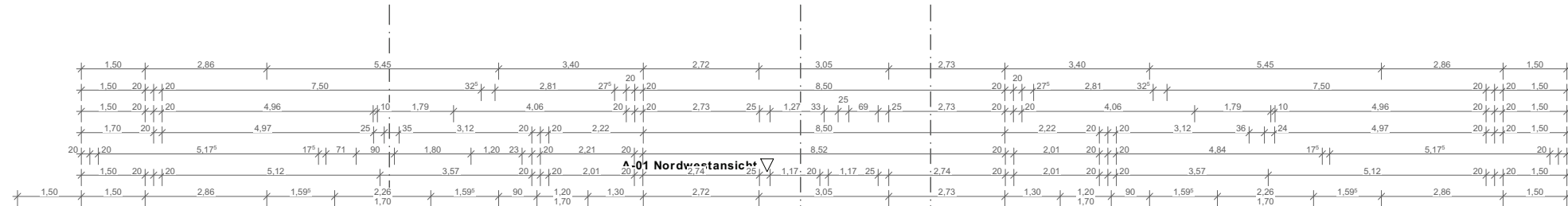
Grundriss 1.0G

Bauherr: Kommunale Wohnungsgesellschaft Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m : info@kwg-gju.de

Entwurfsverfasser / Planung: Wohnbau Mainstipz GmbH Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m : info@wb-mainstipz.de

Ort, Datum Herr Norbert Kühn Ort, Datum Dipl.-Ing. Nina von Neumann

Massstab: siehe Zeichnung Gez.: Ve Gepr.: / Plan: DIN A2 Datum: 07.11.21 Plan-Nr.: S_A-GR_01



WHG 15
2-Zi-Whg.
Summe 62,44 m ²

WHG 16
2-Zi-Whg.
Summe 62,44 m ²

WHG 14
2-Zi-Whg.
Summe 60,62 m ²

WHG 17
2-Zi-Whg.
Summe 60,62 m ²

WHG 13
4-Zi-Whg.
Summe 106,07 m ²

WHG 18
4-Zi-Whg.
Summe 106,07 m ²

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten
 Stegstraße 27-33
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
 Gemarkung: Ginsheim

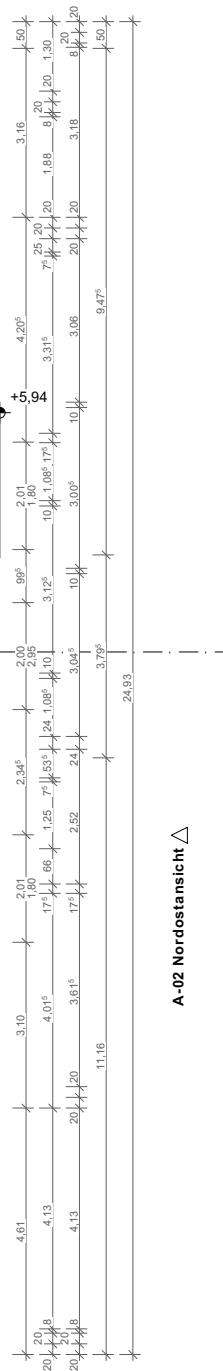
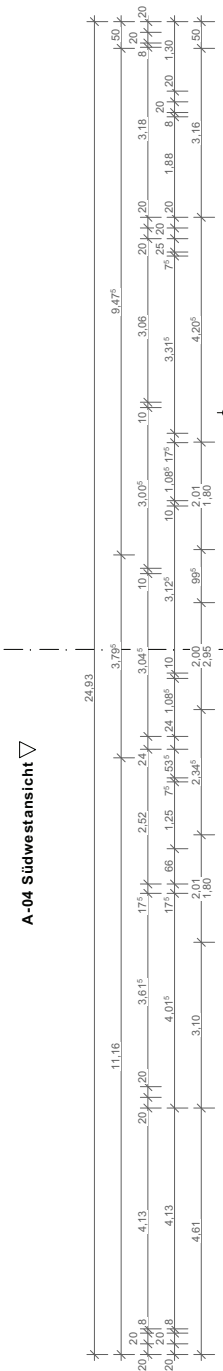
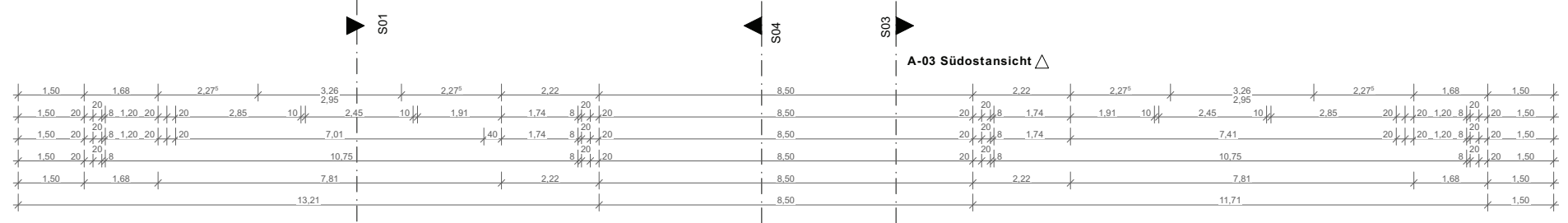
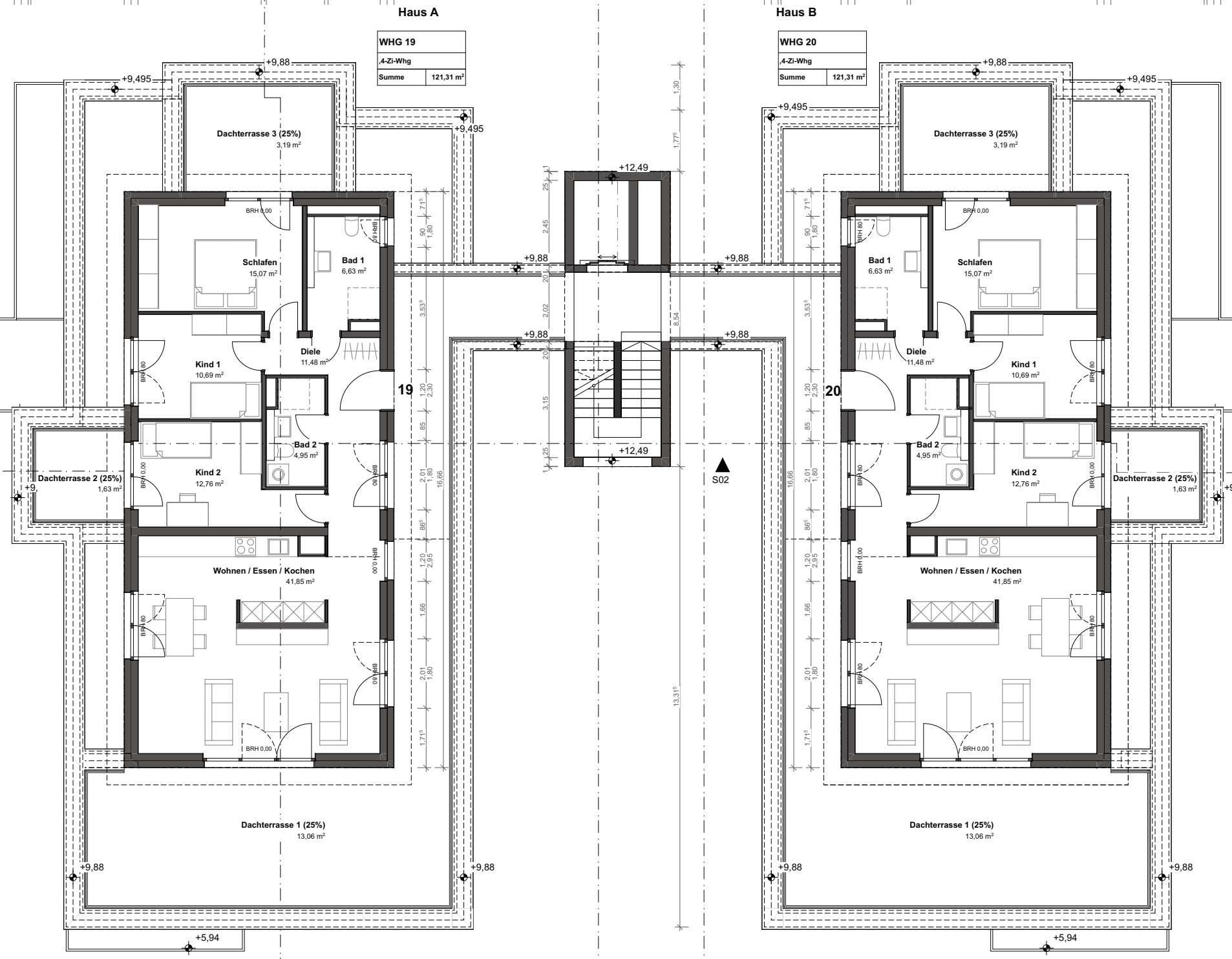
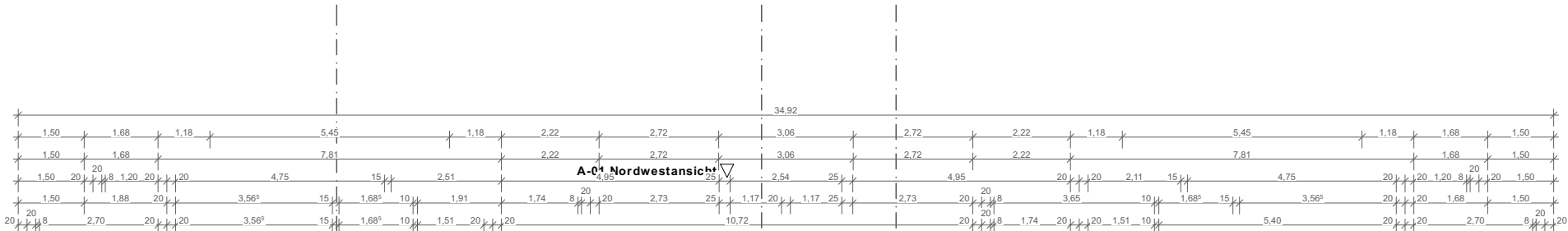
Grundriss 2.0G

Bauherr: Kommunale Wohnungsgesellschaft Bouguenais Allee 8
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 t: 06144 / 334930
 m: info@kwg-gjg.de

Entwurfsverfasser / Planung: Wohnbau Main Spitze GmbH
 Bouguenais Allee 8
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 t: 06144 / 334780
 m: info@wb-mainspitze.de

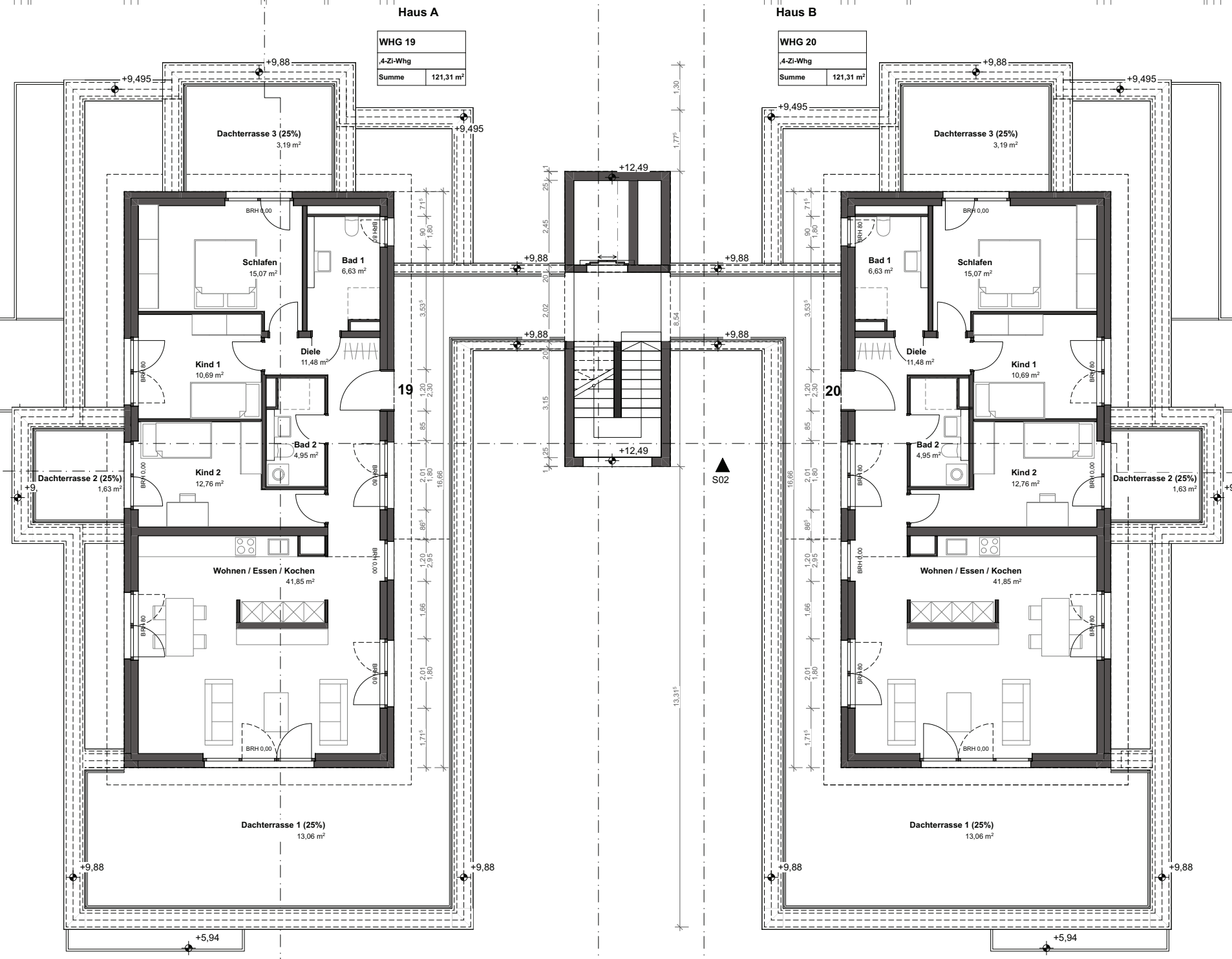
Ort, Datum Herr Norbert Kühn Ort, Datum Dipl.-Ing. Nina von Neumann

Massstab: siehe Zeichnung Gez.: Ve Gepr.: / Plan: DIN A2 Datum: 07.11.21 Plan-Nr.: S_A-4-GR_02



WHG 19
4-Zi-Whg
Summe 121,31 m²

WHG 20
4-Zi-Whg
Summe 121,31 m²



Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten

Stegstraße 27-33
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
Gemarkung: Ginsheim

0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG

Grundriss 3.0G

Bauherr: Kommunale Wohnungsgesellschaft Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m: info@kwg-gigu.de

Entwurfsverfasser / Planung: Wohnbau Mainstipzle GmbH Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainstipzle.de

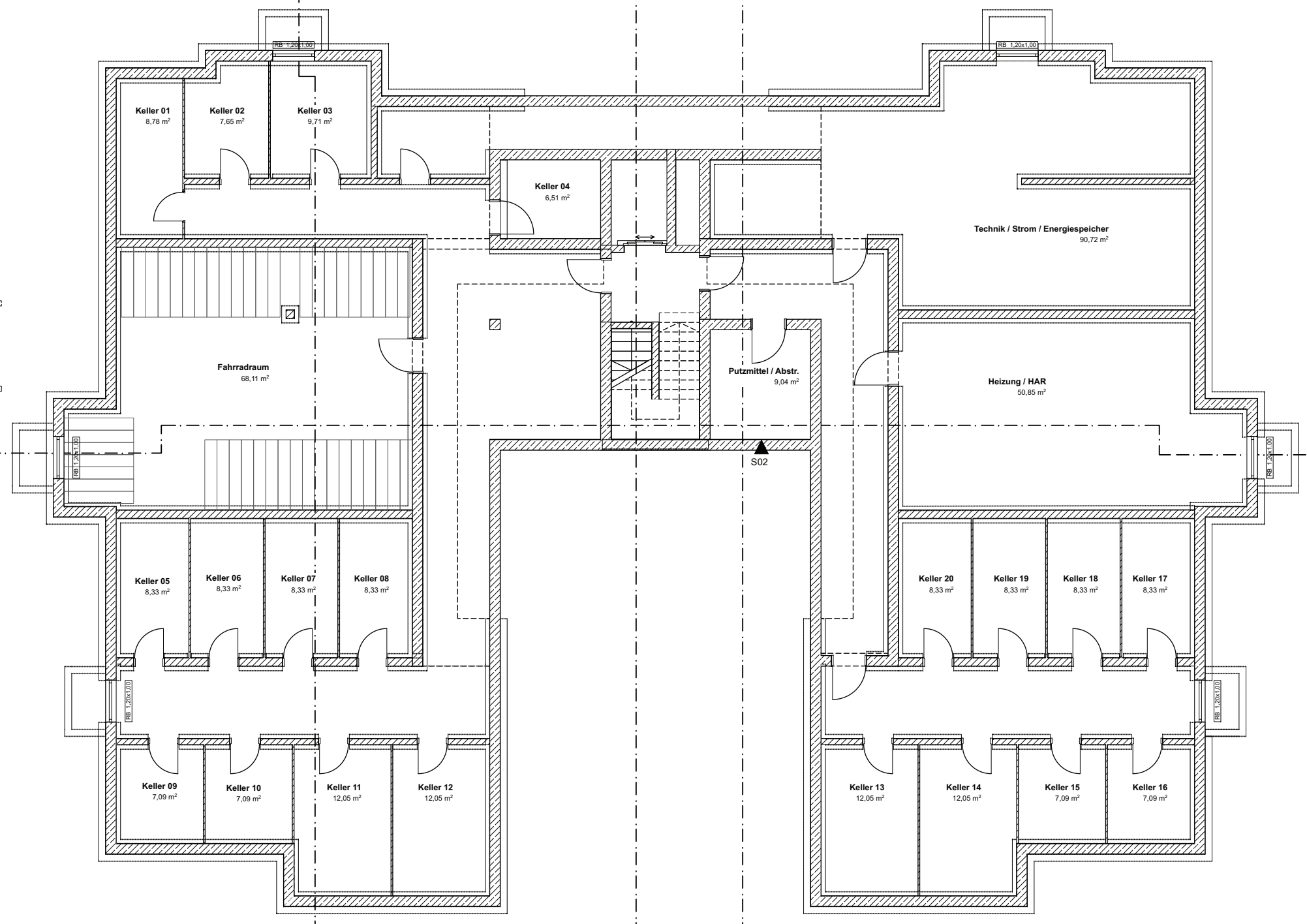
Ort, Datum Herr Norbert Kühn Ort, Datum Dipl.-Ing. Nina von Neumann

Maßstab: siehe Zeichnung Gez.: Ve Gepr.: / Plan: DIN A2 Datum: 07.11.21 Plan-Nr.: S_A-GR_03

A-01 Nordwestansicht ▽

Haus A

Haus B



A-04 Südwestansicht ▽

A-02 Nordostansicht ▽

A-03 Südostansicht ▽

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:

Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten

Stegstraße 27-33
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
Gemarkung: Ginsheim

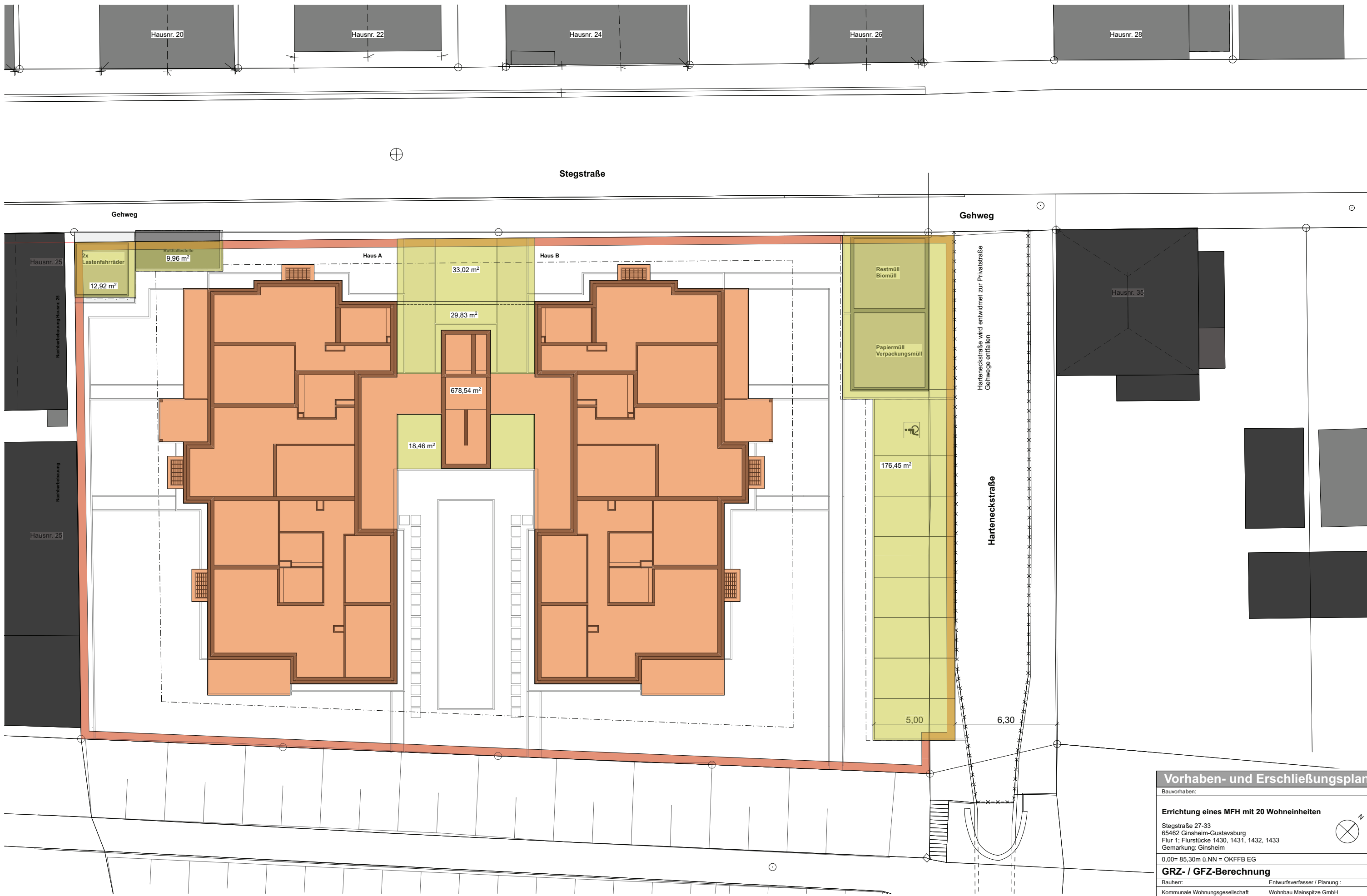
0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG

Grundriss UG

Bauherr:	Entwurfsverfasser / Planung:
Kommunale Wohnungsgesellschaft Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m: info@kwg-gigu.de	Wohnbau Mainspitze GmbH Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainspitze.de

Ort, Datum Herr Norbert Kühn Ort, Datum Dipl.-Ing. Nina von Neumann

Maßstab: siehe Zeichnung	Gez.: Ve	Gepr.: /	Plan: DIN A2	Datum: 07.11.21	Plan-Nr.: S_A-GR_UG
-----------------------------	-------------	-------------	-----------------	--------------------	------------------------



Berechnung GRZ

Grundstücksgröße : ca. 1.730 qm
 Flächen GRZ I: ca. 679 qm
 Flächen GRZ II: ca. 960 qm

GRZ I: $679 / 1.730 = 0,39 < 0,45$
 GRZ II: $948 / 1.730 = 0,56 < 0,8$

Berechnung GFZ

GF oi (EG- 2.OG): 1.821 qm (mit Laubengänge)

GFZ: 1.1 < 1,25

Vorhaben- und Erschließungsplan

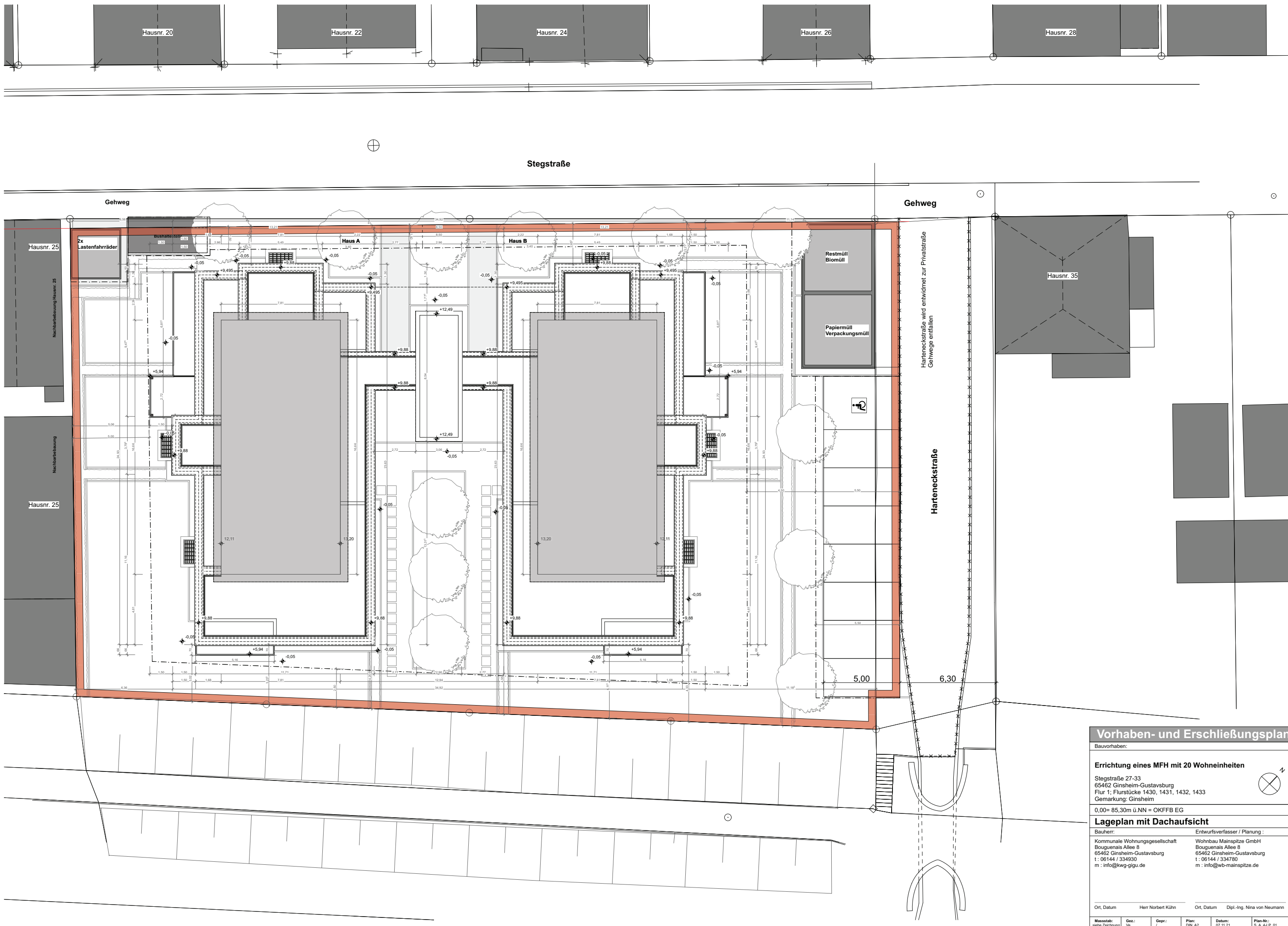
Bauvorhaben:
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten
 Stegstraße 27-33
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
 Gemarkung: Ginsheim
 0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG

GRZ- / GFZ-Berechnung

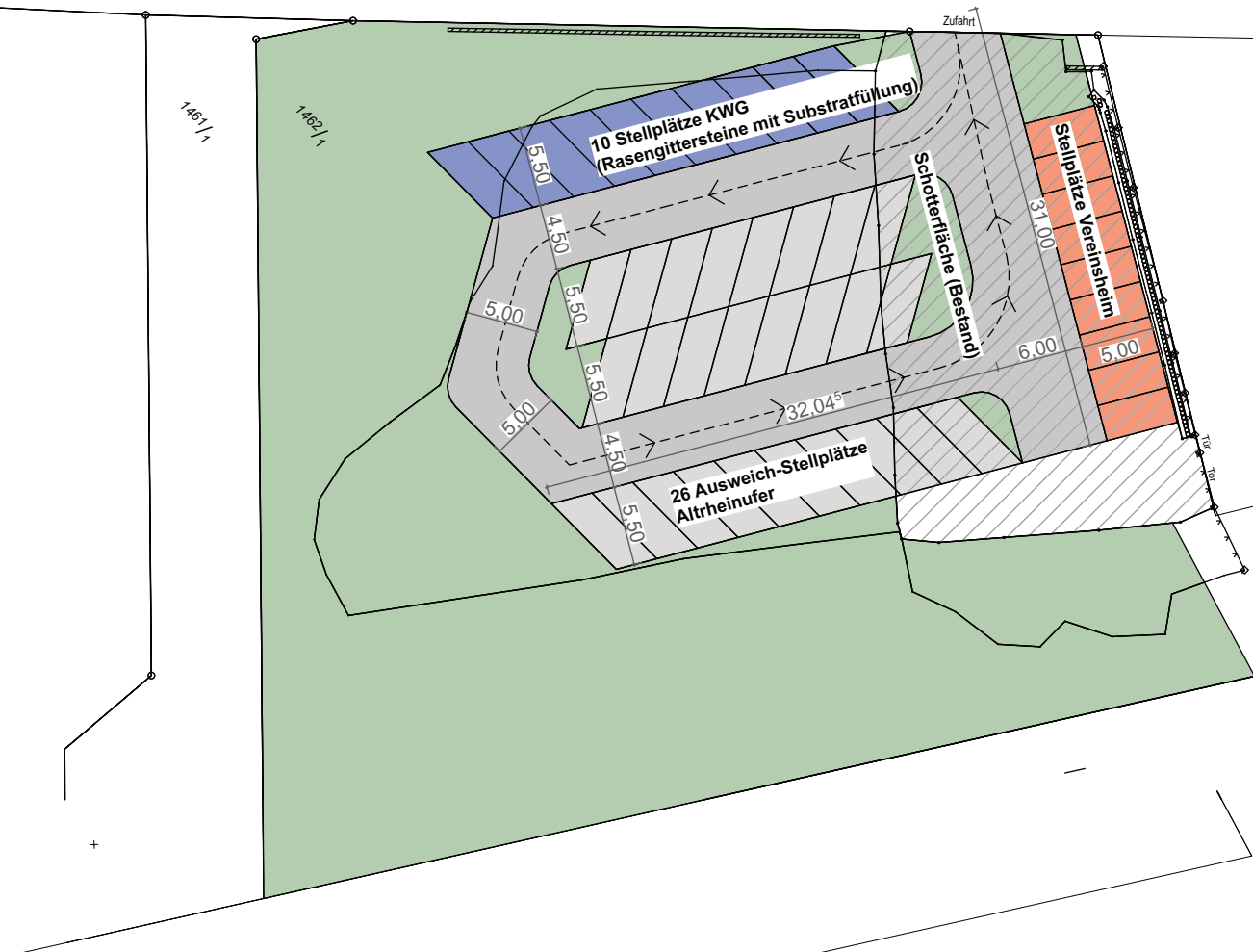
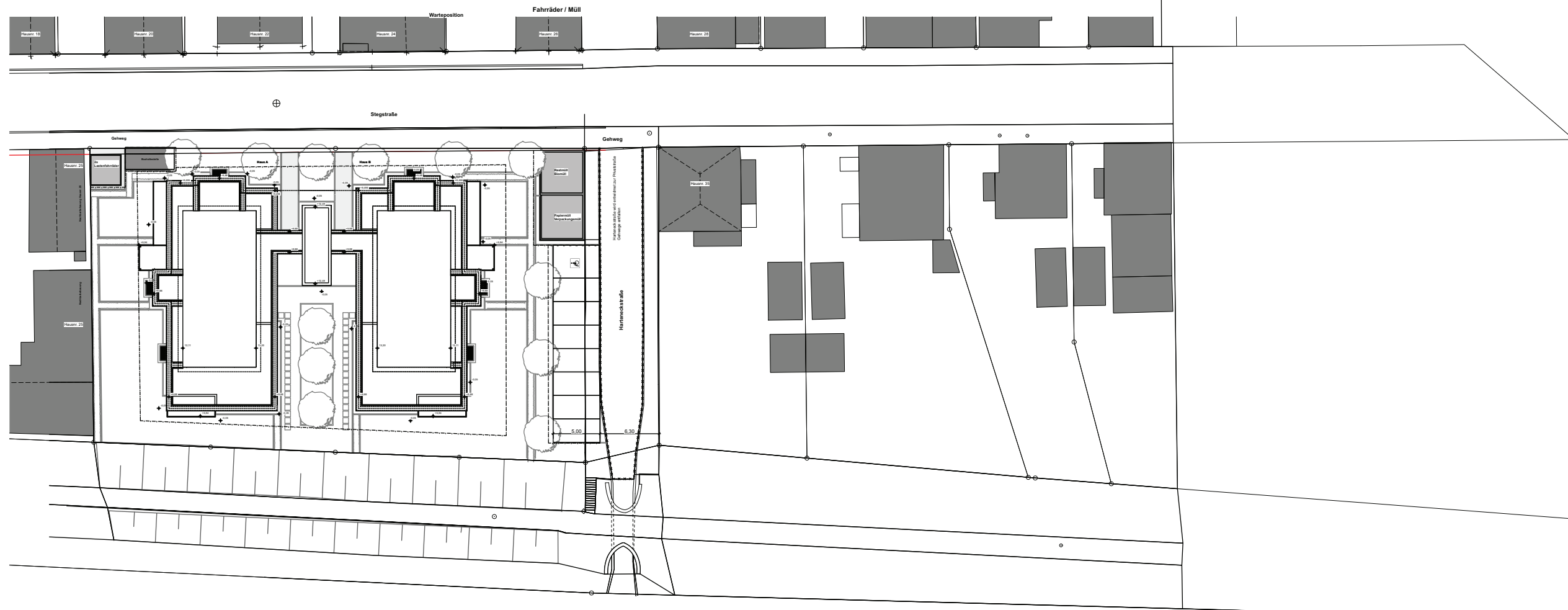
Bauherr:	Entwurfsverfasser / Planung:
Kommunale Wohnungsgesellschaft Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m: info@kwg-gigu.de	Wohnbau Mainspitze GmbH Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainspitze.de

Massstab:	Gez.:	Gepr.:	Plan:	Datum:	Plan-Nr.:
siehe Zeichnung	Ve	/	DIN A2	07.11.21	S_A-4-GRZ_01

Ort, Datum Herr Norbert Kühn Ort, Datum Dipl.-Ing. Nina von Neumann



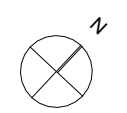
Vorhaben- und Erschließungsplan					
Bauvorhaben:					
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten					
Stegstraße 27-33 65462 Ginsheim-Gustavsburg Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433 Gemarkung: Ginsheim					
0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG					
Lageplan mit Dachaufsicht					
Bauherr:			Entwurfsverfasser / Planung:		
Kommunale Wohnungsgesellschaft Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m: info@kwg-gigu.de			Wohnbau Mainspitze GmbH Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainspitze.de		
Ort, Datum	Herr Norbert Kühn		Ort, Datum	Dipl.-Ing. Nina von Neumann	
Maßstab: siehe Zeichnung	Gez.: /	Gepr.: /	Plan: DIN A2	Datum: 07.11.21	Plan-Nr.: S_A-4LP_01



Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:

Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten
 Stegstraße 27-33
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
 Gemarkung: Ginsheim



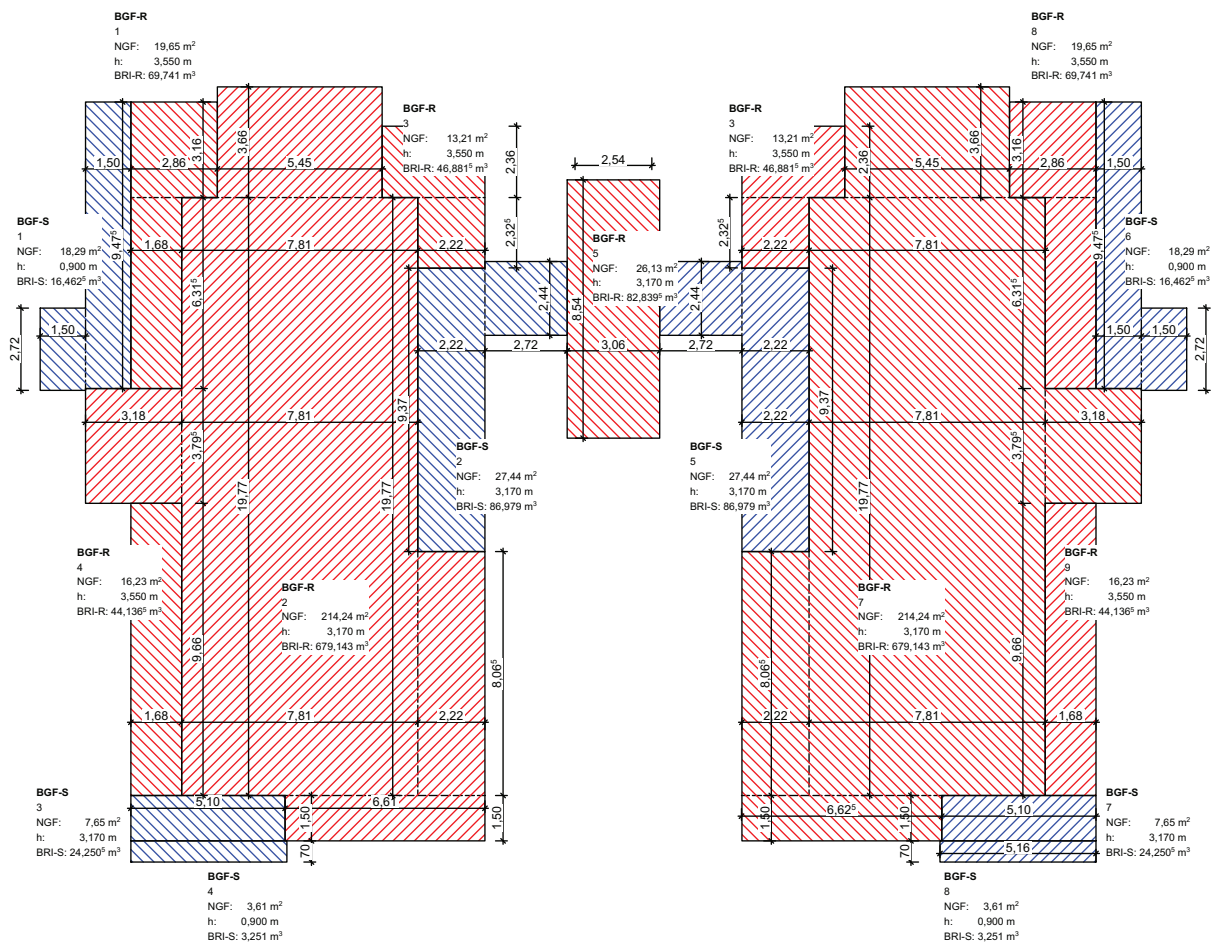
0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG

Lageplan mit Stellplätzen

Bauherr:	Entwurfsverfasser / Planung :
Kommunale Wohnungsgesellschaft Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t : 06144 / 334930 m : info@kwg-gigu.de	Wohnbau Mainspitze GmbH Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t : 06144 / 334780 m : info@wb-mainspitze.de

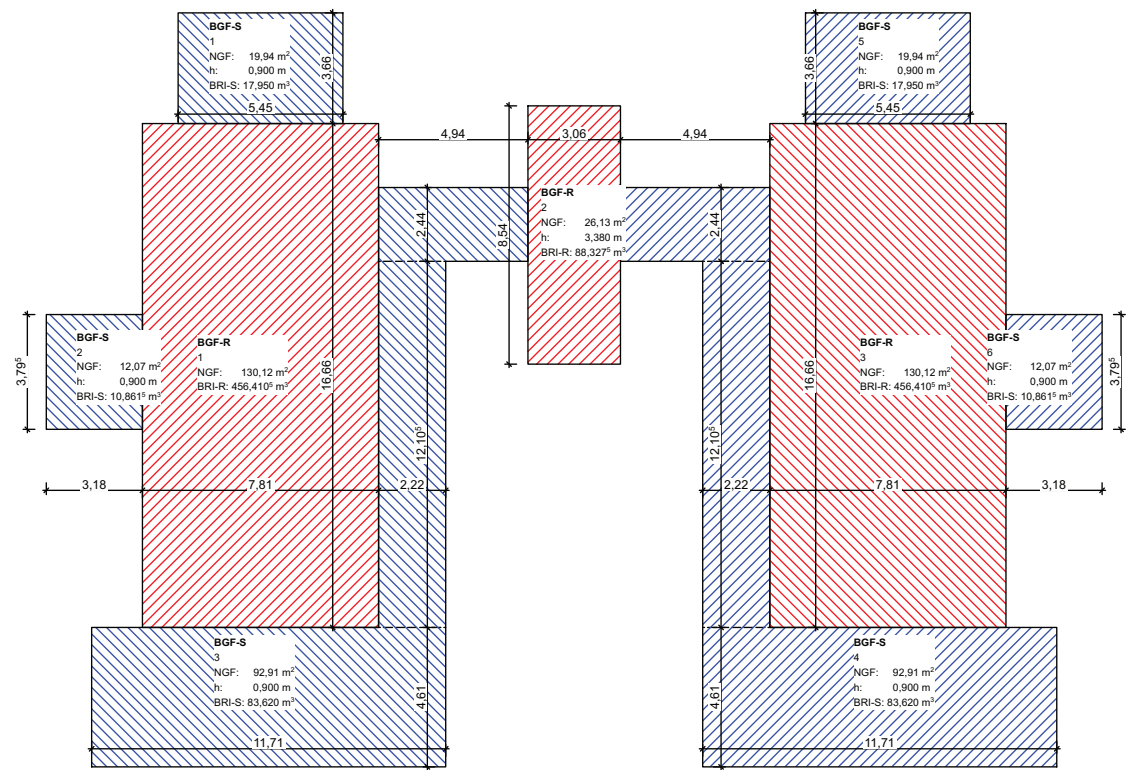
Ort, Datum	Herr Norbert Kühn	Ort, Datum	Dipl.-Ing. Nina von Neumann
------------	-------------------	------------	-----------------------------

Maßstab: 1:500	Gez.: Ve	Gepr.: /	Plan: DIN A3	Datum: 07.11.21	Plan-Nr.: S_A_4-LP_02
-------------------	-------------	-------------	-----------------	--------------------	--------------------------



2. BGF 2.OG 1:250

Berechnung BGF-R 2.OG			
BGF-R	Gesch.	NR.	BGF-R
	02	1	19,65
	02	2	214,24
	02	3	26,42
	02	4	16,23
	02	5	26,13
	02	7	214,24
	02	8	19,65
	02	9	16,23
			552,79 m ²



3. BGF 3.OG / SG 1:250

Berechnung BGF-R 3.OG / SG			
BGF-R	Gesch.	NR.	BGF-R
	03	1	130,12
	03	2	26,13
	03	3	130,12
			286,37 m ²

Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit

Grundfläche 3.OG: 552,79 qm * 3/4 = 414,59qm
 Grundfläche 2.OG: 286,37 qm < 414,59qm

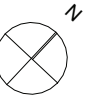
3.OG ist kein Vollgeschoss.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben:

Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten

Stegstraße 27-33
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433
 Gemarkung: Ginsheim



0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG

Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit

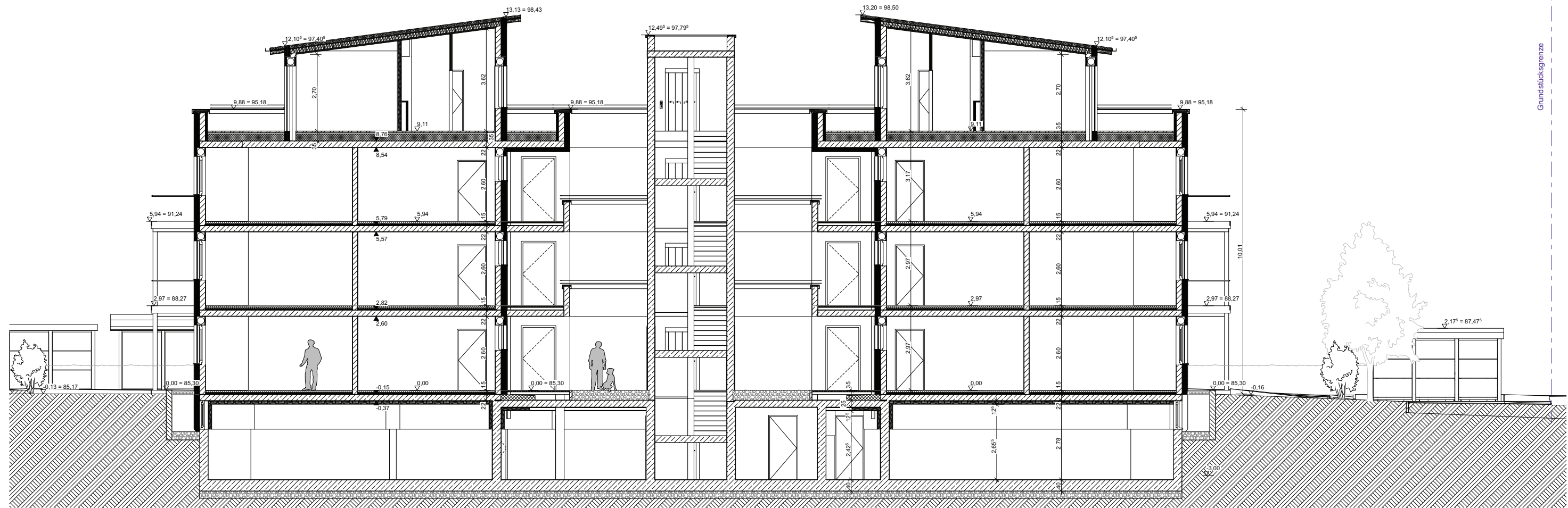
Bauherr: Kommunale Wohnungsgesellschaft
 Entwurfsverfasser / Planung: Wohnbau Mainspitze GmbH

Bouguenais Allee 8
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 t : 06144 / 334930
 m : info@kwg-gigu.de

Wohnbau Mainspitze GmbH
 Bouguenais Allee 8
 65462 Ginsheim-Gustavsburg
 t : 06144 / 334780
 m : info@wb-mainspitze.de

Ort, Datum Herr Norbert Kühn Ort, Datum Dipl.-Ing. Nina von Neumann

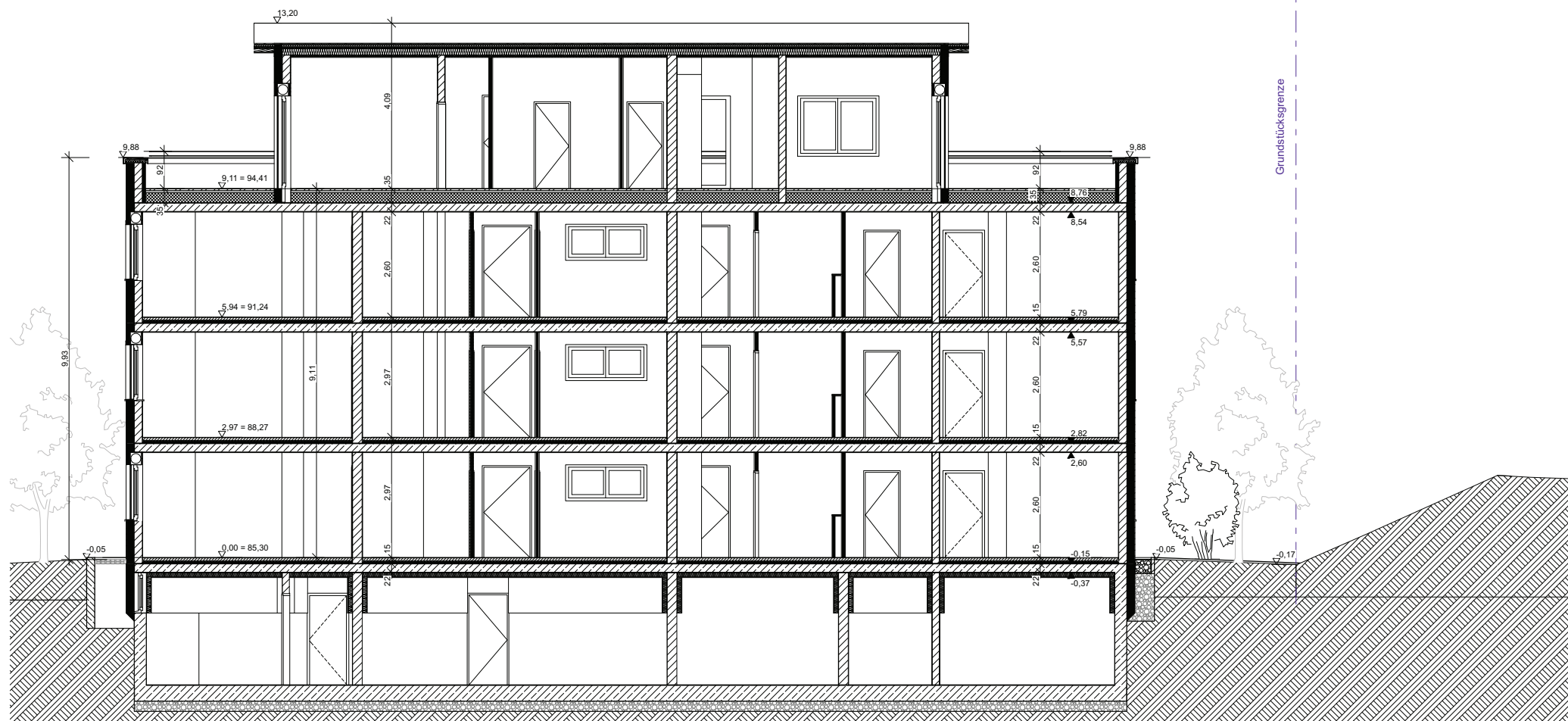
Masstab: siehe Zeichnung Gez.: Ve Gepr.: / Plan: DIN A3 Datum: 07.11.21 Plan-Nr.: S_A_4-NVG_01



S02

Längsschnitt

1:100



S01

Längsschnitt

1:100

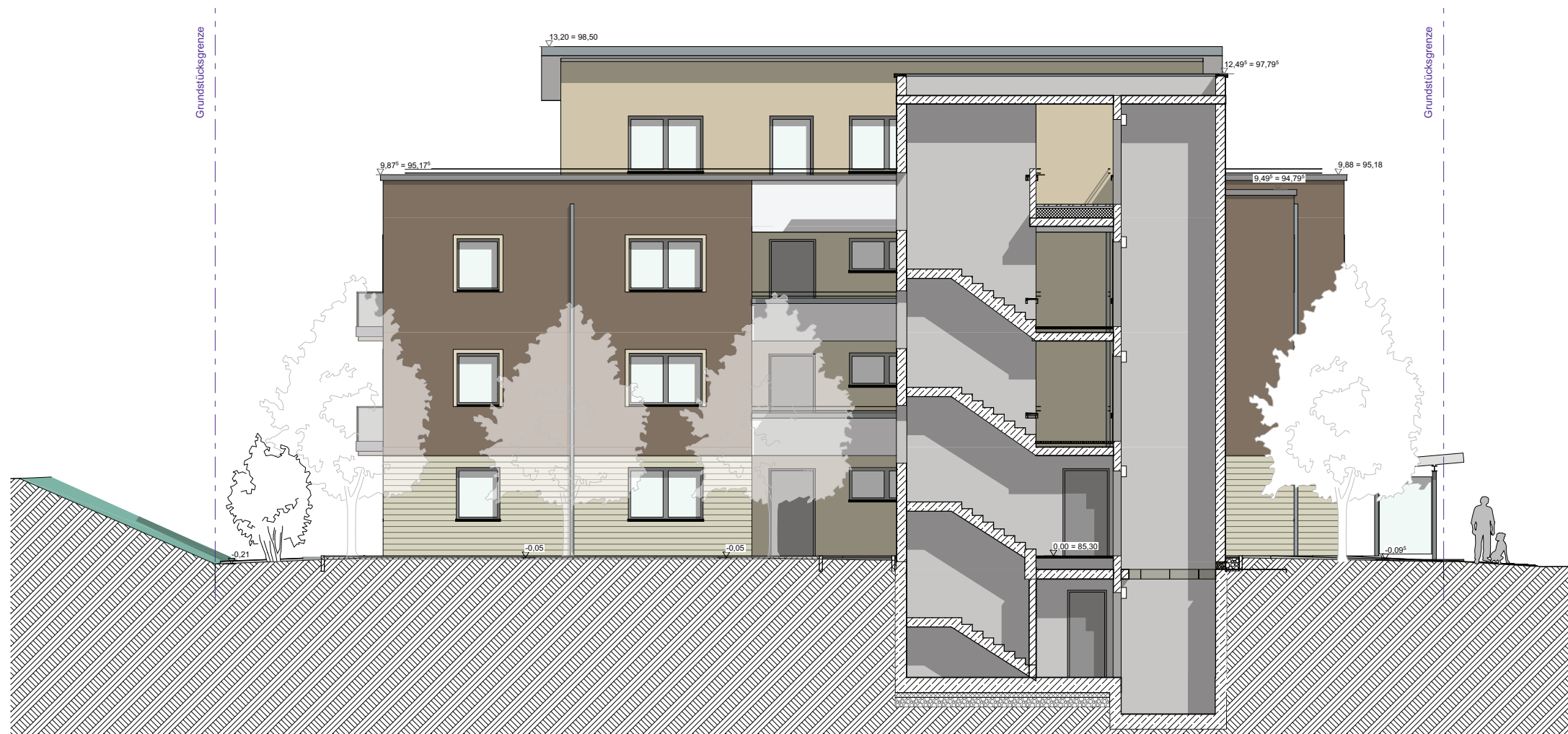
Vorhaben- und Erschließungsplan	
Bauvorhaben:	
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten	
Stegstraße 27-33 65462 Ginsheim-Gustavsburg Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433 Gemarkung: Ginsheim	
0,00 = 85,30m ü.NN = OKFFB EG	
Schnitte	
Bauherr:	Entwurfsverfasser / Planung:
Kommunale Wohnungsgesellschaft Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m: info@kwg-gigu.de	Wohnbau Mainspitze GmbH Bougenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainspitze.de
Ort, Datum	Herr Norbert Kühn
Ort, Datum	Dipl.-Ing. Nina von Neumann
Maßstab: siehe Zeichnung	Gez.: Ve
Gepr.: /	Plan: DIN A2
Datum: 07.11.21	Plan-Nr.: S_A-4-SC_01



S03

Querschnitt / Südwestansicht Hof

1:100



S04

Querschnitt / Nordostansicht Hof

1:100

Vorhaben- und Erschließungsplan	
Bauvorhaben:	
Errichtung eines MFH mit 20 Wohneinheiten	
Stegstraße 27-33 65462 Ginsheim-Gustavsburg Flur 1; Flurstücke 1430, 1431, 1432, 1433 Gemarkung: Ginsheim	
0,00= 85,30m ü.NN = OKFFB EG	
Schnitte / Innenansicht	
Bauherr:	Entwurfsverfasser / Planung:
Kommunale Wohnungsgesellschaft Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334930 m: info@kwg-gigu.de	Wohnbau Mainspitze GmbH Bouguenais Allee 8 65462 Ginsheim-Gustavsburg t: 06144 / 334780 m: info@wb-mainspitze.de
Ort, Datum	Herr Norbert Kühn
Ort, Datum	Dipl.-Ing. Nina von Neumann
Maßstab: siehe Zeichnung	Gez.: Ve
Gepr.: /	Plan: DIN A2
Datum: 07.11.21	Plan-Nr.: S_A-4-SG_02

wohnumfeldgestaltung "stegstraße 27-33" ginsheim-gustavsburg



legende
 +10,00 vorhandene höhe
 -10,00 geplante höhe

hinweis
 alle nicht näher bezeichneten anforderungen und anordnungen werden aus läuferzeiten bzw. vorbeständen in baustandhaft hergestellt

haftung
 die plan- und anlagenarbeiten sind...
 dp freiraum
 dp freiraum
 dp freiraum

dp freiraum
 dp freiraum
 dp freiraum
 dp freiraum

21.53 c
 wohnumfeldgestaltung
 stegstraße 27-33
 65462 ginsheim-gustavsburg
 kommunales wohnungsgesellschaft kvg
 bauquerschnitt 8
 65462 ginsheim-gustavsburg
freiflächengestaltung
 vorplanung
 01 19.10.21 1:50
 1600 x 1107 (1:50) dp/we

Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stegstraße 27-33“

Anlage 2:
Darstellung der Umweltbelange
gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB
i. V. m § 1a BauGB

Ginsheim - Gustavsburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stegstraße 27 - 33“

Darstellung der Umweltbelange
gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB
i. V. m § 1a BauGB

Auftraggeber:

Kommunale Wohnungsgesellschaft
Ginsheim-Gustavsburg
Bouguenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
E-Mail: info@naturprofil.de

Stand: Oktober 2021

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: J. Rottnick (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

DARSTELLUNG DER BELANGE DES UMWELT-SCHUTZES, EINSCHLIESSLICH DES NATUR-SCHUTZES UND DER LANDESPFLEGE GEMÄSS § 1 (6) NR. 7 BAUGB I. V. M § 1A BAUGB	1
1 EINLEITUNG	1
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	3
2.1 BESTANDSAUFNAHME, PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	3
2.1.1 TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	3
2.1.2 BODENHAUSHALT	4
2.1.3 WASSERHAUSHALT	5
2.1.4 KLIMA / LUFT	5
2.1.5 ERSCHEINUNGSBILD, ERHOLUNGSFUNKTION:	6
2.2 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	7
2.3 UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAM	7
2.4 UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER ..	7
2.5 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN UND SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN.....	8
2.6 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE	8
2.7 WECHSELWIRKUNGEN	8
2.8 BODENSCHUTZKLAUSEL NACH § 1 A ABS. 2 SATZ 1 BAUGB	8
2.9 UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL DES § 1 A ABS. 2 SATZ 2 BAUGB.....	8
2.10 BERÜCKSICHTIGUNG VON VERMEIDUNG UND AUSGLEICH NACH DER EINGRIFFS-REGELUNG GEM. § 1 A ABS. 3 BAUGB.....	9
2.11 BERÜCKSICHTIGUNG DER VORGABEN DER VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG BEI BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETEN GEM. § 1 A ABS. 4 BAUGB ..	9
3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	9
ANHANG 1: PFLANZLISTEN (VORSCHLÄGE ZUR PFLANZENVERWENDUNG)	11

DARSTELLUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIESSLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDESPFLEGE GEMÄSS § 1 (6) NR. 7 BAUGB I. V. M § 1A BAUGB

1 EINLEITUNG

Die Wohnbau Mainspitze GmbH überplant für die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg (KWG) die derzeit bebauten Grundstücke Stegstraße 27-33 am südöstlichen Rand des Stadtteils Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bestand zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen. Nach Prüfung des Bestandes wurde entschieden, dass eine Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar ist und die Größe und Lage der Grundstücke Potential für eine Neubebauung bietet. Das östlich angrenzende Straßengrundstück der Harteneckstraße, soll zukünftig als Privatstraße der Erschließung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes dienen. Auf der Südseite des Plangebietes befindet sich der Hochwasserschutzdamm des Altrheins mit dahinterliegendem Grünland. Die im Bestand vorhandene Durchfahrt unter dem Damm muss im Rahmen der Planung erhalten bleiben.

Auf dem neuen Grundstück ist die Errichtung von zwei baugleichen Gebäudekörpern mit Geschosswohnungsbau vorgesehen, die über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug miteinander verbunden sind. Da es sich bei der Bauleitplanung um ein beschleunigtes Bebauungsverfahren gemäß § 13a BauGB handelt, kann auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht verzichtet werden und findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Ungeachtet dessen sind die nachstehenden Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich an der Stegstraße die Bushaltestelle „Neckarstraße“. Die Bushaltestelle soll im Zuge der Baumaßnahme barrierefrei umgebaut werden und weiterhin mit einem Fahrgastunterstand im Plangebiet etabliert werden. Aufgrund des Umbaus der Bushaltestelle soll die geplante Neubebauung des Grundstücks von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgerückt werden und dadurch aus der Bauflucht der Nachbarbebauung zurückspringen.

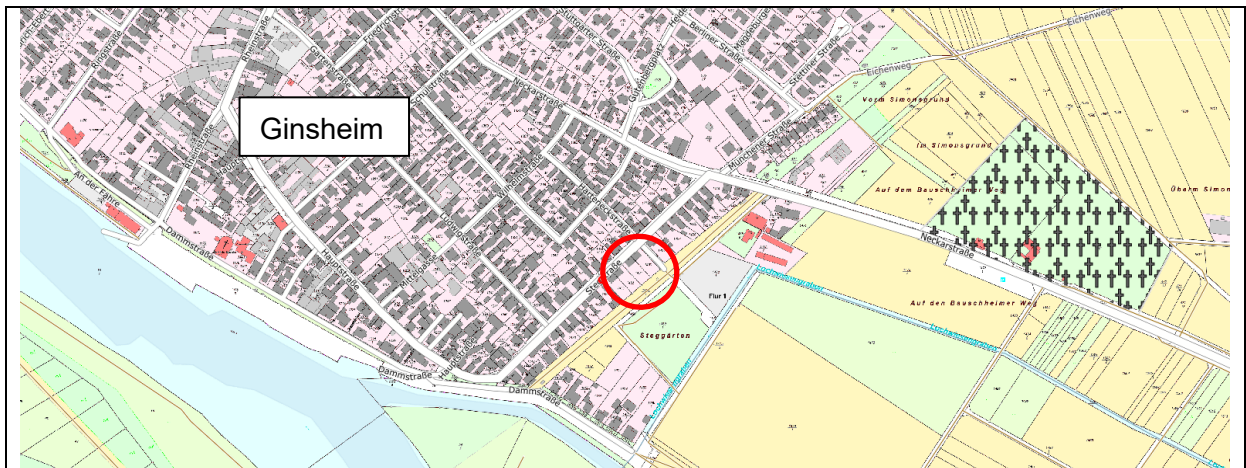


Abb. 1: Lage des Vorhabens (rot), Quelle: www.geoportal.hessen.de



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb) mit Biotop- und Siedlungsstruktur im Umfeld

Quelle: Google Maps

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsanalyse:

Ein Teil des Planungsgebiets ist bereits durch zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen bebaut. An den Häusern finden sich einige Gehölze, welche zum Teil heimisch und zum Teil aus Ziergehölzen bestehen, zudem finden sich an den Fassaden kletternde Arten. An der südlichen Grundstücksgrenze findet sich ein weiterer Gehölzstreifen. Die Bäume sind hochwüchsig mit einem Stammumfang von über 30 cm. Die Heckenstrukturen, vor allem die Schlehengehölze, sind großwüchsig und dicht. Zum Teil finden sich auch abgestorbene Triebe. An den Bäumen konnten keine Höhlen festgestellt werden, diese sind jedoch potentiell möglich. Ansonsten kommt auf den Freiflächen Gartenrasen vor, welcher im Osten hochwüchsiger und im Westen gemäht ist.

Es liegen grundsätzlich geeignete Quartierpotenziale für siedlungsorientierte, insbesondere gebäudebewohnende Fledermausarten vor, die in Spalten und Hohlräumen zumindest Tagesschlafplätze finden können. Möglich sind Vorkommen weiterer gebäudebewohnender Kleinsäuger wie Hausmaus oder Feldmaus sowie Maulwurf, Igel und Eichhörnchen.

Das Planungsgebiet bietet durch den Gehölzanteil auf dem Grundstück Besiedlungsmöglichkeiten für Vögel. Zu erwarten sind ausschließlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten aus der Gilde der Siedlungsbewohner. Als potenzielle Brutvögel im Gehölzbestand kommen u. a. Arten wie Amsel, Grünfink, Rotkehlchen und Zaunkönig in Betracht. Vorsprünge, Nischen und dichte Kletterpflanzen an der Fassade der Gebäude können von gebäudebrütenden Vögeln genutzt werden. Auch wenn keine Nester an den Gebäuden festgestellt wurden, können bis zu einem Abriss Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz oder Mehlschwalbe Niststätten errichten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bietet auch Lebensräume für Wirbellose bzw. Insekten durch die Wiese und die Gehölze im Gartenbereich. Zu erwarten sind aber in erster Linie häufige und un gefährdete Arten.

Auswirkungsprognose:

Bei den im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen handelt es sich um Siedlungsbiotop, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und nur für störungstolerante und angepasste Tierarten geeignete Lebensstätten bieten. Mit dem Abriss der alten Gebäude und dem Neubau verringert sich der Anteil unversiegelter und vegetationsfähiger Flächen. Die Gehölze an den Gebäuden werden entfernt, wodurch auch Habitatstrukturen für Vögel verloren gehen. Die Heckenstruktur an der südlichen Grundstücksgrenze wird erhalten. Die verbleibenden Freiflächen wird weiterhin als Garten genutzt. Die geplanten Flachdächer eignen sich – sofern nicht als Dachterrasse genutzt - für eine Dachbegrünung.

- Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen bzw. die biologische Vielfalt sind angesichts der geringen Vorhabengröße und der bestehenden Vorbelastungen nur von geringer Erheblichkeit.

2.1.2 Bodenhaushalt

Bestandsanalyse:

Gemäß des Bodenvierers Hessen stehen angrenzend an das Planungsgebiet natürlicherweise Pseudogleye und Gley-Pseudogleye mit Parabraunerde-Pseudogleyen aus 3 bis 6 dm Hochflutschluff, -lehm oder -ton (Pleistozän) oder Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 8 dm Hochflutlehm oder -ton über 2 bis 8 dm Hochflutsand und/oder -lehm mit Carbonatanreicherungshorizont/Rheinweiß über Terrassensand (Pleistozän) an. Da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, stuft der Bodenvierer das Gebiet als „Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr“ ein, es werden keine weiteren Aussagen getroffen und auch keine Bodenfunktionsbewertung vorgenommen. Die Böden dieses Bodentyps sind durch einen Wechsel von jahreszeitlich starker Staunässe und relativer Austrocknung geprägt. Pseudogleye sind wegen der Staunässe und der damit einhergehenden Sauerstoffarmut im Frühjahr problematische Standorte und werden vornehmlich als Wiesen genutzt oder mit Wald bestockt, welche allerdings nur flach wurzeln. Die Böden im Planungsgebiet sind jedoch stark überformt. Die siedlungsbedingten Einflüsse äußern sich in Umlagerung, Verdichtung, Stoff- und Substrateinträgen und/oder Überbauung. Aufgrund der Vorbelastungen ist somit von einer geringen bis fehlenden Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt auszugehen. Die wesentlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserrückhaltung, Lebensraum und Standort für Vegetation, Archivfunktion) eingeschränkt vor.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades verbunden. Eine Inanspruchnahme der als Garten genutzten Flächen ist für die geplanten Bauvorhaben nicht zu vermeiden. Durch die Nachverdichtung eines bestehenden Baugrundstücks kann Versiegelung von Flächen an anderer Stelle vermieden werden.

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Wege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen des § 14 BauNVO in einer Bauweise herzurichten sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen), wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen. Da es im Zuge der vorliegenden Planung zu keiner Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen kommt und als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet wird, kann an dieser Stelle von einer weitergehenden Betrachtung aus Gründen des Bodenschutzes abgesehen werden.

- Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind angesichts der geringen Vorhabengröße und der bestehenden Vorbelastungen nur von geringer Erheblichkeit.

2.1.3 Wasserhaushalt

Bestandsanalyse:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Vorfluter bzw. Oberflächengewässer (auch nicht temporärer Art) vor. Südlich verläuft der Schwarzbach in ca. 150 m Entfernung, welcher in ca. 100 m in Richtung Nordwesten in den Ginsheimer Altrhein mündet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtgebiet von Ginsheim. Die Baugrundstücke sind an die Kanalisation angeschlossen.

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Wasserschutzgebiet. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben befindet sich im Hydrologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“. Laut Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) handelt es sich im Planungsgebiet um Standorte mit Auensedimenten (silikatisch, mittlere-mäßige Durchlässigkeit). Den Untergrund bildet Lockergestein aus silikatischem Sediment, welches als Porengrundwasserleiter eingestuft wird. Der Planungsraum befindet sich in keinem direkten Überschwemmungsgebiet, ist jedoch als Risikogebiet bei extremen Hochwasser- bzw. Niederschlagsereignissen eingestuft. Durch die bestehende Siedlungstätigkeit ist jedoch von weitgehend anthropogen überformten Standorten auszugehen. Die Fläche ist teilweise bebaut, versiegelt bzw. befestigt. Für den Wasserhaushalt hat das Planungsgebiet daher nur eine nachrangige Bedeutung.

Auswirkungsprognose:

Im Rahmen der Neubebauung wird der Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen gegenüber dem Ist-Zustand erhöht.

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierten Dachflächen zu schaffen - mind. jedoch 2 m³ Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen.

Zudem ist eine Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung auf das unabdingbare Maß zu beachten.

Flächenbefestigungen für Stellplätze und Nebenanlagen sind versickerungsfähig anzulegen.

- Bei Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen und angesichts der Vorbelastungen ist das Bauvorhaben gegenüber den Wasserhaushaltsfunktionen als unerheblich zu bewerten.

2.1.4 Klima / Luft

Bestandsanalyse:

Ginsheim-Gustavsburg liegt auf einer Höhe von 88 m ü. NN, das ist Klima gemäßigt warm. Der Niederschlag in Ginsheim-Gustavsburg ist hoch, auch in Monaten, die im Monatsvergleich eher "trocken" sind. Die Klassifikation des Klimas lautet Cfb entsprechend der Klima-

Klassen nach Köppen-Geiger. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Ginsheim-Gustavsburg 10.8 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 719 mm. Am wenigsten Niederschlag gibt es im Monat Februar. Die Niederschlagsmenge im Februar beträgt 48 mm. Mit 69 mm ist der Juli der Monat mit dem meisten Niederschlag im Jahr. Im Jahresverlauf ist der Juli der wärmste Monat mit einer durchschnittlichen Temperatur von 20.2 °C. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei 2.0 °C. Der Niederschlag variiert um 21 mm zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli. Um im Durchschnitt 18.2 °C ist der Juli (wärmste Monat im Jahr) wärmer als der Januar (kältester Monat im Jahr). Der Monat mit der höchsten relativen Luftfeuchtigkeit ist der November (86.25 %). Der Monat mit der niedrigsten relativen Luftfeuchtigkeit ist der Juli (64.49 %). Der Monat mit der höchsten Anzahl an Regentagen ist der Dezember (13.37 Regentage). Der Monat mit der geringsten Anzahl ist der September (9.93 Regentage). Der Sommer beginnt hier im Juni und endet im September. Dies sind die meteorologische Sommermonate: Juni, Juli, August, September.

Es liegt ein relativ hoher Bebauungs- und Verkehrsflächenanteil (insgesamt 44 %) vor. Damit ergeben sich Überwärmungseffekte gegenüber dem Umland. Kaltluftentstehungsgebiete sind im umliegenden Freiland zu finden. Durch das Fehlen von Wald ist im Planungsraum kein großflächiges Frischluftgebiet vorhanden, die vorhandenen Gehölze dienen jedoch aufgrund ihrer Fähigkeit, Luftschadstoffe zu filtern, als Frischluftlieferant. Das Bioklima ist aufgrund des Verdichtungsraumes als stark belastend eingestuft.

Auswirkungsprognose:

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der Bebauungsgrad in der Ortsrandlage. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen auf Lokalklima und Lufthygiene auf ein Minimum reduziert werden:

- Erhalt des Gehölzstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze
 - Gehölzpflanzungen mit Filterwirkung gegenüber Luftschadstoffen
 - Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung auf das unabdingbare Maß
 - Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Geländes zur Reduzierung von Überwärmungseffekten
- Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung, der geringen Plangebietsgröße und den bestehenden Vorbelastungen können die Auswirkungen auf die Klimafunktionen und die Lufthygiene als unerheblich bewertet werden.

2.1.5 Erscheinungsbild, Erholungsfunktion:

Bestandsanalyse:

Auf der Grundstücksfläche des Planungsraumes befinden sich, angrenzend an die Straße, zwei Mehrfamilienhäuser (Altbau) mit jeweils sechs Wohnungen. An den Gebäuden selbst ranken Pflanzen wie Efeu, Knöterich und Rosen. Hinter den Gebäuden grenzt der Garten an. Angrenzend an die Häuser finden sich heimische sowie Ziergehölze. Dahinter schließt eine Rasenfläche an. Am südlichen Grundstücksrand auf der Hanglage des angrenzenden Hochwasserschutzdammes findet sich eine Heckenstruktur. Der Garten dient den Bewohnern als Erholungsraum.

Auswirkungsprognose:

Gemäß dem Baukonzept soll eine verträgliche städtebauliche Dichte hergestellt werden, die dem verkehrsgünstig gelegenen Standort mit unmittelbarem Anschluss an die Bushaltestelle gerecht wird. Die versiegelte Fläche wird sich durch Gebäude, Wege sowie Stellplätze erhöhen. Zwischen den Gebäudeteilen ist eine mit Bäumen begrünte kleine Hofsituation vorgesehen, was sich als Grünstruktur zwischen den beiden Baukörpern versteht. Ansonsten soll den Vierzimmerwohnungen im Erdgeschoss die Nutzung der Freiflächen als Privatgärten um die Terrasse ermöglicht werden. Diese werden durch eine entsprechende Bepflanzung abgegrenzt zum Gemeinschaftsgrün. Durch den Erhalt der Eingrünung im Außenbereich bleibt auch die Funktion der privat nutzbaren Erholungsräume vorhanden. Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes wird durch die Neubebauung verändert, in seiner Qualität jedoch nicht gemindert.

- Da sich der Charakter des Planungsgebietes nicht grundsätzlich ändert und die Eingrünung gegenüber dem Außenbereich fortbesteht, können die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Erholungsnutzung als unerheblich bewertet werden.

2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (6016-306 „Ginsheimer Altrhein“) liegt ebenso wie das Vogelschutzgebiet 6016-401 „Mainmündung und Ginsheimer Altrhein“ südlich des Planungsgebietes in ca. 150 m Entfernung. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Lage am Ortsrand und durch die geringe Größe des Vorhabens ausgeschlossen.

2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Die klimatischen Bedingungen werden durch das Vorhaben nicht essentiell verändert.

Bei der maßvollen Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächen werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die zulässige Grundflächenzahl für Allgemeines Wohngebiet wird im Rahmen der BauNVO eingehalten, wie auch die geltenden Abstandsregelungen. Im näheren Umfeld sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, bekannt.

2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Kulturdenkmäler, Denkmalschutzobjekte oder sonstigen unter diesem Gesichtspunkten zu schützenden Sachgüter vor.

2.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es werden keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen vorgesehen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr geht nicht über das für ein Allgemeines Wohngebiet übliche Maß hinaus.

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtliche zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplanten Pultdächer eignen sich für die Nutzung von erneuerbarer Energien durch Solarpaneele.

2.7 Wechselwirkungen

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Boden und der Grundwasserneubildung wieder. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

2.8 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine im Bestand untergenutzte Fläche des Innenbereichs. Insofern setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um.

2.9 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden.

2.10 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

2.11 Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1 a Abs. 4 BauGB

Von der Bauleitplanung geht keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten aus.

3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Die folgenden Maßnahmenvorschläge tragen zur Verbesserung des Landschaftshaushaltes und zur Vermeidung und/oder Minimierung von möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei. Sie können als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert oder den Bauherren zur Umsetzung empfohlen werden:

- **Baufeldräumung** außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen oder **Baufeldkontrolle** zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung geschützter Vogel- und Fledermausarten
- **Kontrolle auf Fledermausvorkommen** vor Abriss der Bestandsgebäude, z. B. in den Spalten zwischen Holzverkleidung und Hauswand, auf dem Dachboden
- **Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen**, z.B. durch Entspiegelung, strukturierte Materialien, geeignete Aufkleber kann ein Kollisionsrisiko von Vögeln vermindert werden.
- **Schutz der Gehölze** im südlichen Teil am Hang des Damms.
- **Gärtnerische Gestaltung** 30 % der Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugebietes.
- **Extensive Begrünung von Flach- oder flach geneigten Dächern** zur Entwicklung von Lebensräumen wildlebender Tiere und Pflanzen, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten. Hierfür kommen in erster Linie Carports und Nebengebäude in Betracht.
- **Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern** zur Schaffung von Zusatzstrukturen für wildlebende Tierarten, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten und zur Eingrünung des Gewerbegebietes
- **Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen** - z. B. durch Entspiegelung, strukturierende Materialien, geeignete Aufkleber etc. - kann ein Kollisionsrisiko von Vögeln vermindert werden.

- **Überstellung von Parkplätzen mit Laubbäumen** gemäß Stellplatzsatzung
- **Errichtung von Zisternen** zum Rückhalt von Niederschlagswasser und ggf. zur Reduzierung von Grundwasserentnahmen durch Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung).
- **Wasserdurchlässige Bauweise** von Stellplätzen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses
- **Tierfreundliche Gestaltung** beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung zur Förderung wildlebender Tiere.

Friedberg, den 07.03.2022



Anhang 1: Pflanzlisten (Vorschläge zur Pflanzenverwendung)

1. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> i. S.
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> i. S.
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> i. S.
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> i. S.
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> i. S.
Thüringer Mehlbeere	<i>Sorbus thuringiaca</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.
Kultur-/Garten-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Garten-Birne	<i>Pyrus communis</i>

2. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i> .
Weißdorn	<i>Crataegus</i> i. A.
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stegstraße 27-33“

Anlage 3:
Fachbeitrag Artenschutz
gemäß § 44 BNatSchG

Ginsheim - Gustavsburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stegstraße 27 - 33“

Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auftraggeber:

Kommunale Wohnungsgesellschaft
Ginsheim-Gustavsburg
Bouguenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: Oktober 2021

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: J. Rottnick (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	EINLEITUNG	1
1.1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	1
1.2	LAGE UND UMFANG DES VORHABENS	1
1.3	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
1.4	METHODIK	5
1.4.1	Methodisches Vorgehen	5
1.4.2	Einbeziehung von Maßnahmen	6
1.5	DATENGRUNDLAGEN.....	6
2	RELEVANTE ARTEN UND IHRE BETROFFENHEIT	7
2.1	BIOTOPSTRUKTUR	7
2.2	WIRKFAKTOREN	10
2.2.1	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	10
2.2.2	Anlagebedingte Wirkprozesse	10
2.2.3	Betriebsbedingte Wirkprozesse	11
2.3	PFLANZENARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE	11
2.4	TIERGRUPPEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE	11
2.4.1	Weichtiere, Käfer, Libellen, Fische, Amphibien	11
2.4.2	Schmetterlinge.....	12
2.4.3	Reptilien	12
2.4.4	Säugetiere	13
2.5	EUROPÄISCHE VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VSCHRL	14
2.6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN	15
2.6.1	Vermeidungsmaßnahmen („mitigation measures“)	15
2.6.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	16
2.7	BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE BZW. EUROPÄISCHEN VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZRICHTLINIE	17
2.7.1	Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	17
2.7.2	Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	17
3	NATURSCHUTZFACHLICHE AUSNAHMEVORAUS-SETZUNGEN GEM. § 45 ABS. 7 BNATSCHG IN VERBINDUNG MIT ART. 16 (1) FFH-RL BZW. ART. 9 (1) VSCHRL	18
4	ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS	18
	QUELLEN	20
	ANHANG 1: VERTIEFENDE EINZELARTEN-PRÜFUNG	21
	ZWERGFLIEDERMAUS (PIPISTRELLUS PIPISTRELLUS).....	21
	GIRLITZ (SERINUS SERINUS)	25
	KLAPPERGRASMÜCKE (SILVIA CURRUCA).....	29
	STIEGLITZ (CARDUELIS CARDUELIS)	33
	WACHOLDERDROSSEL (TURDUS PILARIS)	37
	HAUSSPERLING (PASSER DOMESTICUS)	41

ANHANG 2: DARSTELLUNG DER BETROFFENHEITEN ALLGEMEIN HÄUFIGER VOGELARTEN.....	45
ANHANG 3: VORSCHLÄGE FÜR FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN.....	49

Abbildungen

Abbildung 1) Lage des Vorhabens.....	2
Abbildung 2) Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Biotop- und Siedlungsstruktur im Umfeld	2
Abbildung 3) Gehölze an östlich gelegenen Haus.....	8
Abbildung 4) Gehölze an südlichen Grundstücksrand.....	9
Abbildung 5) Östlich gelegenes Haus mit potentielltem Fledermaus-Unterschlupf	14
Abbildung 6) westlich gelegenes Haus mit Efeu und Knöterichbewuchs	15

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg beabsichtigt eine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke „Stegstraße 27-33“. Hierzu hat die Stadt Ginsheim-Gustavsburg die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“ beschlossen. Ziel der Bebauung ist die Errichtung eines Wohnkomplexes, bestehend aus zwei Baukörpern mit jeweils 10 Wohneinheiten und einem gemeinsamen Treppenhaus/Fahrstuhl.

Um ausschließen zu können, dass artenschutzrechtliche Restriktionen dem späteren Bauvorhaben entgegenstehen, wird auf der Ebene der Bebauungsplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit „besonders geschützter Arten“ (FFH- und VSchRL) gegenüber den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) nicht auszuschließen. Mit der Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Büro Naturprofil/ Dipl.-Ing. M. Schaefer 2021 beauftragt.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die geplante Nutzungsänderung bzw. die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG zu prüfen. Der Fachbeitrag Artenschutz wird gemäß dem aktuellen Leitfa-den für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 2015), erarbeitet.

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“ liegt in der Gemarkung Ginsheim, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1429, 1430, 1431, 1432, 1433 und 1418/2. Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauungen des bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Ginsheim. Im Süden des Plangebietes befindet sich der Hochwasserschutzdamm mit dahinterliegendem extensiv Grünland mit Heckenstrukturen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stegstraße 27-33“ hat eine Größe von 2.581 m² (0,26 ha).

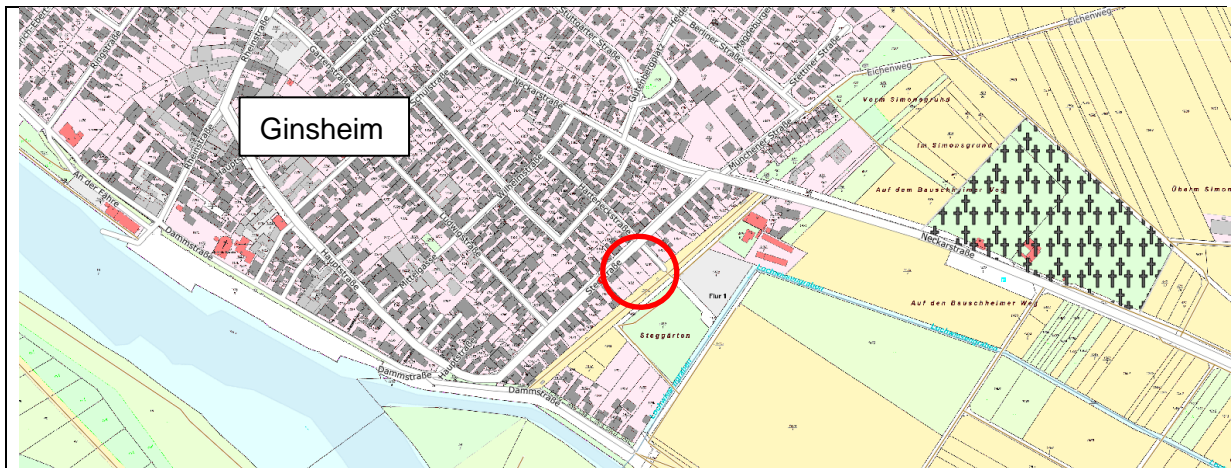


Abbildung 1) Lage des Vorhabens (rot), Quelle: www.geoportal.hessen.de



Abbildung 2) Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb) mit Biotop- und Siedlungsstruktur im Umfeld

Quelle: Google Maps

1.3 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 20/7) verankert.

Die Vorgaben des europäischen Artenschutzes werden im Bundesnaturschutzgesetz (vom 29.07.2009) in den §§ 44 und 45 BNatSchG geregelt.

Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden – falls nicht anders angegeben - auf diese Fassung.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** sind folgendermaßen gefasst:

"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 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 (Zugriffsverbote)."*

Diese Verbote werden in dem für Vorhaben nach Baugesetzbuch (BauGB) und damit für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevanten **Absatz 5** des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) konkretisiert:

- ¹ Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
- ² Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*
 - 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese*

Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

³ Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

⁴ Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

⁵ Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in **Anhang IV der FFH-Richtlinie** aufgeführten **Tier- und Pflanzenarten** sowie die **heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie**.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Artikel 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie und Art. 9 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind hierbei zu beachten.

Als für Vorhaben nach dem BauGB einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern.

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Gemäß Satz 5 des **§ 39 Abs. 1 BNatSchG** ist es ferner verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Diese Verbote gelten jedoch nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

1.4 Methodik

1.4.1 Methodisches Vorgehen

Grundsätzlich bezieht sich die Artenschutzprüfung auf den **Wirkraum des Vorhabens**, d. h. den Bereich der Landschaft, in dem erfahrungsgemäß oder mit hinreichender Gewähr erkennbar mit bau-, anlage- und/oder betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber den zu beurteilenden Arten zu rechnen ist. Der im Weiteren als „**Planungsgebiet**“ bezeichnete Landschaftsraum entspricht hier im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, bezieht ggf. aber auch relevante Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches, in diesem Fall die nördlich und südöstlich angrenzenden Grünfläche. Da an das Planungsgebiet an den übrigen Grenzen bestehende Siedlungsflächen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Tierwelt anschließen, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser Richtung keine darüber hinausgehenden Störwirkungen initiiert werden.

Im Oktober 2021 fand eine Begehung des Planungsgebiets statt. Dabei erfolgte eine Kartierung der vorhandenen Biotoptypen, auf deren Basis eine Potenzialabschätzung für die relevanten Artengruppen vorgenommen wird.

Soweit Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten als für das Vorhaben relevant eingestuft werden, wird im nächsten Schritt geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Wenn Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt sein sollten, erfolgt die Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG. Im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz werden hierfür ausschließlich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen geprüft. Dabei wird ggf. ermittelt, ob die in den Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie bzw. ob die in Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie genannten Verbote einschlägig sind. Ist ein oder sind mehrere Verbote er-

füllt, wird geprüft, ob die naturschutzfachlichen Befreiungsvoraussetzungen des Artikels 16 der FFH-Richtlinie bzw. des Artikels 9 i.V.m. Art. 13 der Vogelschutzrichtlinie vorliegen.

1.4.2 Einbeziehung von Maßnahmen

In die Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt sind, werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie ggf. Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität einbezogen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (mitigation measures) setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt (z. B. Baufeldkontrolle oder Schutzpflanzungen)¹.

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures) setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffene (Teil-)Population in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter kompensatorischer Vermeidungsmaßnahmen (die in der Eingriffsregelung i. d.R. Ausgleichsmaßnahmen darstellen) besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen, z.B. in Form einer Vergrößerung eines Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktionaler Beziehung zu diesem.

Werden trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und/oder CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände erfüllt, so dienen kompensatorische Maßnahmen (compensatory measures) dem Erhalt des derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustandes der betroffenen Art. Diese Maßnahmen müssen aus den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population abgeleitet werden, d.h. sie sind auf die jeweilige Art und die Funktionalität auszurichten (im Bebauungsplan stellen sie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar). Auch hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population zu erwarten ist.

Kompensatorische Maßnahmen dienen in der artenschutzrechtlichen Prüfung dem Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen günstigen Erhaltungszustand) vorliegen.

1.5 Datengrundlagen

Der vorliegende Artenschutzbeitrag basiert in der Hauptsache auf den vor Ort während der Biotoptypen- und Strukturkartierung gewonnenen Erkenntnissen. Die dabei gewonnenen Details genügen für eine belastbare Aussage in der artenschutzrechtlichen Prüfung, d.h. weitere spezielle Erhebungen von Tieren erscheinen nicht geboten.

Darüber hinaus sind Daten folgender Arbeiten und Schriften ausgewertet:

¹ Vgl. Ausführungen in Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, Draft-Version 5, April 2006.

- Vögel in Hessen, Brutvogelatlas (Hess. Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz, 2010)
- Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 - Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2003 u. 2004)
- Verbreitung der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie, Nationaler Bericht – Bewertung der FFH-Arten (Bundesamt für Naturschutz, 2019)

2 RELEVANTE ARTEN UND IHRE BETROFFENHEIT

In den folgenden Kapiteln liegt der Fokus auf den europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-RL, Art. 1 VSchR, die innerhalb des Planungsgebiets strukturbedingt, d. h. im Zusammenhang der dort gegebenen Habitatstrukturen und Lebensraumbedingungen, vorkommen könnten.

2.1 Biotopstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die folgenden, wesentlichen Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung Hessen (KV) festzustellen:

Gebüsche heimischer Arten frischer Standorte (02.200) & standortfremde Hecken (02.500)

Am östlich gelegenen Haus finden sich einige Gehölze, welche zum Teil heimisch und zum Teil aus Ziergehölzen besteht. An der östlichen Hauswand finden sich drei Kletterrosen. Des Weiteren sind folgende Arten zu finden:

Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rosen	<i>Rosa spec.</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Tanne	<i>Abies spec.</i>
Kiefer	<i>Pinus spec.</i>
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>



Abbildung 3) Gehölze an östlich gelegenen Haus

Auch am westlichen Haus finden sich einige hochgewachsenen Gehölze. An der Hauswand klettern großflächig Efeu (*Hedera helix*) sowie Knöterich (*Persicaria*). Weitere vorhandene Arten sind:

Kirschlorbeer	<i>Prunus laurocerasus</i>
Kirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

An der südlichen Grundstücksgrenze findet sich ein weiterer Gehölzstreifen. Die Pflanzen befinden sich in Hanglage des anliegenden und zu erhaltenden Dammes. In der Krautschicht befinden sich hauptsächlich Moose, Löwenzahn (*Taraxacum agg.*) und die Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*). Die Bäume sind hochwüchsig mit einem Stammumfang von über 30 cm. Die Heckenstrukturen, vor allem die Schlehengehölze, sind großwüchsig und dicht. Zum Teil finden sich auch abgestorbene Triebe. Es handelt sich im speziellen um folgende Arten:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Tanne	<i>Abies spec.</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum agg.</i>
Raue Gänsedistel	<i>Sonchus asper</i>

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn, Eingrifflicher	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Efeu, gemeiner	<i>Hedera helix</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>



Abbildung 4) Gehölze an südlichen Grundstücksrand

Strukturarme Hausgärten (11.221)

Am östlichen Haus findet sich eine hochwüchsige frische Rasenfläche. Dominierend sind Gräser sowie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), und in der unteren Wuchsschicht Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*). Zudem sind folgende Arten zu finden:

Raue Gänsedistel	<i>Sonchus asper</i>
Gewöhnliche Kratzdistel	<i>Cirsium vulgare</i>
Gewöhnliches Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolium agg.</i>
Acker-Winde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Gewöhnliche Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum agg.</i>

Die Rasenfläche am westlichen Haus ist gemäht und artenärmer. Hier dominieren Gräser außerdem finden sich Löwenzahn (*Taraxacum agg.*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Weißklee (*Trifolium repens*).

2.2 Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können,

2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Hierbei handelt es sich um eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, unabdingbare Arbeitsbereiche der Baumaschinen, Materiallager etc. Es ist hier sicher davon auszugehen, dass all diese im Bereich der z.T. überformten Grundstücksflächen oder den vorhandenen befestigten Flächen liegen, so dass keine hiermit in Verbindung stehende zusätzliche Flächeninanspruchnahme zum Tragen kommt. Die südlich liegenden Gehölzbestände können vor baubedingten Beeinträchtigungen wirksam geschützt werden.

Staub- und Schadstoffeinträge, optische und akustische Störeffekte

Derartige baubedingte Auswirkungen können angesichts des räumlich und zeitlich begrenzten Umfangs der Baumaßnahmen vernachlässigt werden. Letztendlich ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baumaschinen den geltenden Emissionswerten für Schadstoffe und den Bestimmungen zum Lärmschutz einhalten und insbesondere kein nächtlicher Baubetrieb erfolgt.

2.2.2 Anlagebedingte Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Unter „anlagebedingt“ werden die Auswirkungen einer Baumaßnahme verstanden, die hier auf die geplante Anlage der Wohngebäude mit seinen baulichen Anlagen und Freiflächen zurückzuführen sind. Es handelt sich im vorliegenden Fall vorrangig um den Abriss der bereits vorhandenen Gebäude sowie die Flächen- bzw. deren Funktionsverluste im Bereich eines flächigen Gartenrasens und den in der Nähe der Gebäude liegenden Gehölze. Ein Eingriff in die angrenzenden Gehölzbestände sowie Einzelbäume im Nahbereich wird ausgeschlossen, da diese durch den vorhandenen Damm räumlich abgegrenzt sind. Eine Bebauung oder Nutzungsänderung ist auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

Barrierewirkung/Zerschneidung

Das Bauvorhaben führt zu keiner nennenswerten Zerschneidung. Da auf dem Grundstück bereits Gebäude stehen, welche ersetzt werden. Zwar wird die bebaute Fläche der Neubauten größer sein, als die der jetzigen Gebäude, dies erhöht die Barrierewirkung jedoch kaum. Da das Grundstück von drei Seiten mit bebauter Fläche umgeben ist und in Richtung Südosten von einem Zaun, einem Weg und einem Damm begrenzt wird ist die Barrierewir-

kung ohnehin gegeben. Auch die Lage an einer stärker befahrenen Nebenstraße erhöht die Zerschneidung von Grünflächen.

2.2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Störeffekte

Der angrenzenden Grünflächen bieten Lebensstätten, in denen Störeffekte wirken könnten. Von der jetzigen menschlichen Nutzung gehen bereits Störungen aus. Da sich die Wohnfläche vergrößert und mehr Menschen auf dem Grundstück leben werden, ist von einer leicht intensiveren Störung durch das Bauvorhaben auszugehen. Durch die innerörtliche Lage ist jedoch generell von einer allgemeinen anthropogenen Störung auszugehen. Der zwischen Grünfläche und Grundstück liegende Damm mit der darauf befindlichen Gehölzstruktur schirmt die Flächen im Hinblick auf Geräusche und Sicht gegenüber der offenen Landschaft ab.

2.3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bundesamt für Naturschutz (2019) nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten.

2.4 Tiergruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

2.4.1 Weichtiere, Käfer, Libellen, Fische, Amphibien

Besonders geschützte Arten der Fische finden – unabhängig ihrer tatsächlichen Verbreitungsgebiete im Planungsgebiet keinerlei auch nur annähernd geeignete Habitatstrukturen, da die notwendigen Gewässerbiotope fehlen. Weichtiere haben gemäß Bundesamt für Naturschutz (2019) kein Verbreitungsgebiet im Planungsraum.

Für die Libellen ist ein Vorkommen der Zierlichen Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*) und der Großen Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) potentiell möglich. Für beide Arten finden sich allerdings keine Habitate im Gebiet der Gewässer, welche ihren Lebensraumansprüchen genügen. Die Grüne Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*) bevorzugt Flüsse, die zumindest in Teilbereichen eine sandig-kiesige Sohle aufweisen. Dies ist für die nahegelegenen Fließgewässer anzunehmen, daher ist ein Vorkommen auch im Planungsraum möglich. Da es sich jedoch nicht um ihr Fortpflanzungshabitat handelt und die Art das Gelände lediglich zur temporären Nahrungssuche besuchen könnte, ist durch das Bauvorhaben von keiner Gefährdung für die Libelle auszugehen. Es ist anzunehmen, dass die angrenzenden Grünlandflächen ohnehin ein attraktiveres Nahrungshabitat bieten.

Für die Amphibien haben die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), der kleine Wasserfrosch (*Rana lessonae*), der Springfrosch (*Rana dalmatina*), die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), der Laubfrosch (*Hyla arborea*), die Wechselkröte (*Bufo viridis*) sowie die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) ein potentielles Verbreitungsgebiet im Planungsraum. Für alle Arten eignet sich das nahegelegene Fließgewässer, aufgrund der individuellen Standortansprüche der einzelnen Arten, nicht als Habitat.

Aus der Gruppe der Käfer hat der Heldbock (*Cerambyx cerdo*), der Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberinus*) und der Eremit (*Osmoderma eremita*) sein potentiell Verbreitungsgebiet im Planungsraum. Der Heldbock (*Cerambyx cerdo*) bevorzugt sonnenexponierte, kränkelnde oder absterbende alte Stieleichen, seltener Traubeneichen, Buchen oder Ulmen, welche im Geltungsbereich nicht vorkommen. Der Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberinus*) besiedelt die Tal- und Hanglagen von Fluss- und Bachläufen. Insbesondere in Weichholzaunen, in der Hartholzaue und in Bergmischwaldgesellschaften. Da dies im Gebiet nicht vorliegt, ist nicht mit dieser Art zu rechnen. Der Eremit (*Osmoderma eremita*) bevorzugt wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand. Sowohl die Käfer als auch die Larven leben an bzw. in Altbäumen mit dicken und innen fast vollkommen hohlen Stämmen, vorzugsweise Eichen und Buchen. Sekundär haben außerhalb der Wälder gelegene Baumbestände für den Eremiten große Bedeutung erlangt, wie Parkanlagen, Alleen oder Kopfbäume. Ein Vorhandensein der Art ist durch die nicht erfüllten Bedingungen auszuschließen.

2.4.2 Schmetterlinge

Von den im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Schmetterlingsarten erstreckt sich das Verbreitungsgebiet des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) über das Untersuchungsgebiet. Die Art ist jedoch eng an extensiv genutzte Wiesen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs als Futter- und Eiablagepflanze und an ein paralleles Vorkommen bestimmter Wirtsameisen gebunden. Da derartige Lebensräume im Planungsgebiet nicht existieren, ist ein Vorkommen der Art ausgeschlossen.

2.4.3 Reptilien

Von den geschützten Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben gemäß BfN (2019) die Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Untersuchungsraum ihr Verbreitungsgebiet.

Die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) besiedelt trockene Lebensräume mit steinigem, wärmespeichernden Untergründen wie z.B. brüchigen Felsen, Geröllhalden, Steinhaufen und Mauern in halboffenem Gelände. Lichte Wälder, Waldränder, mit Büschen bestandene Südhänge, Trockenrasen, Felder und Heckenraine, Steinbrüche, Sandgruben und Weinberge bilden geeignete Biotopstrukturen. Sie kann auch in Siedlungsbereichen vorkommen, benötigt aber extensiv genutzte Bereiche, wie sie größere verwilderte Gärten, Bahndämme, Straßenböschungen und Bruchsteinmauern darstellen. Die Reviergröße liegt je nach Geschlecht zwischen 1,7 ha und 3 ha. Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt offene, trocken-warme Gebiete mit krautiger Vegetation. Die wärmebedürftige Art ist auf sonnenexponierte und nur schütter bewachsene Lebensräume angewiesen, die einerseits Versteckmöglichkeiten wie Gesteinshohlräume und -klüfte, Trockenholzhaufen und andererseits offene, grabbare Stellen zur Eiablage aufweisen. Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, Abgrabungsflächen, Ruderalfluren, Aufschlüsse und sonnenexponierte Böschungen bilden geeignete Biotopstrukturen. Als Kulturfolger kann die Zauneidechse auch in extensiv genutzten Gärten oder Parkanlagen angetroffen werden, soweit sie über die zuvor genannten Strukturen verfügen. In gut strukturierten Räumen benötigen Populationen eine Mindestfläche von einem Hektar. Die Mauereidechse (*Podarcis*

muralis) ist an Weinbergen, Bahndämmen, alten Gemäuern, Steinbrüchen und Kiesgruben zu finden. Sie ist dabei auf wärmebegünstigte Stein- und Felslebensräume angewiesen.

Ein Vorkommen der Arten im Wirkraum des Vorhabens ist angesichts der geringen Ausdehnung zusammenhängender Habitats, durch die Beschattung durch Bäume, Hecken und anthropogene Strukturen und mangels artspezifischer Strukturen nicht zu erwarten.

2.4.4 Säugetiere

Von den geschützten Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben gemäß BfN (2019) die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) Verbreitungsgebiete, die sich über das Untersuchungsgebiet erstrecken.

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) benötigt außerhalb von Wäldern eine entsprechende Vernetzung von Feldgehölzen zur Ausbreitung. Dies ist bei dem von Bebauung und Verkehrstrassen umgebenen Gebietes nicht der Fall, weshalb ein Vorkommen der Art nicht zu erwarten ist. Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) benötigt Ackerflächen in Verbindung mit extensiv genutzten Randstreifen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorkommen. Ein Vorkommen des Feldhamsters im Wirkraum des Vorhabens wird daher ebenfalls ausgeschlossen.

Im Gebiet haben einige Fledermausarten ein potentielles Verbreitungsgebiet. Für einige Arten bilden Siedlungsrandbereiche und Gehölzbestände einen Teil eines ausgedehnten Jagdreviers, wobei in erster Linie siedlungsorientierte Arten zu erwarten sind. Hierzu zählen u.a. die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und Graues Langohr (*Plecotus austriacus*). Auch die kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) ist eine typische Siedlungsfledermaus und erweist sich hinsichtlich ihrer Jagdlebensräume als sehr anpassungsfähige Art. Ihre Jagdgebiete finden sich sowohl im Wald, als auch in der halboffenen, kleinräumig gegliederten und gehölzreichen Kulturlandschaft. Eine weitere Vorliebe zeigt sie offenbar für Fließgewässer mit Uferbewuchs, welche südlich in der Nähe des Geltungsbereiches zu finden sind. Die Quartiere der Großen Bartfledermaus (*Myotis brandti*) befinden sich sowohl in Siedlungen als auch im Wald. So nutzt sie Dachböden und Spaltenquartiere an Gebäuden oder Baumhöhlen und Spaltenquartiere an Bäumen. Die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) ist eine Fledermausart mit sehr variabler Lebensraumnutzung sie nutzt häufig Wälder und locker mit Bäumen bestandene Flächen wie Parks und Obstwiesen zur Jagd. Häufig findet man sie entlang von gehölzreichen Bachläufen und Feuchtgebieten. Die Raauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) findet sich im Wald sowie Siedlungsbereichen. Ihre Jagdgebiete erstrecken sich über Parkanlagen, hohe Hecken und Büschen bis hin zu Straßenlampen. Für diese Arten ist ein Vorkommen im Planungsgebiet daher möglich. Potentielle Quartiere für Fledermäuse sind die Spalten zwischen Holzverkleidung und Hauswand (Abb. 3), die Flächen unter eventuell losen Dachziegeln, Rolladenkästen oder auch die Räume in den Gebäuden, in welche sie beispielsweise durch eingeschlagene Fensterscheiben gelangen können. Da die Häuser nicht mehr bewohnt sind und somit weniger Störungen vorhanden sind, können die Tiere Spalten und Hohlräume vor allem als Tagesschlafplätze, ggf. auch als Winterquartiere oder Wochenstuben nutzen.

Auch die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteini*), das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) und der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) haben ihr Verbreitungsgebiet im Geltungsbereich, sind aber an naturnahe Wälder bzw. bei der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) an Auwälder gebunden, und somit im Gebiet nicht zu erwarten. Die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) und die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) finden sich in Siedlungen jedoch nur mit Anschluss an Stillgewässer, welche im Gebiet nicht vorkommen.



Abbildung 5) Östlich gelegenes Haus mit potentiellm Fledermaus-Unterschlupf

2.5 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSchRL

Die Vorkommen gebäudebrütender Arten, wie zum Beispiel Haussperling und Hausrotschwanz sind anzunehmen, am Gebäude konnten allerdings keine Spuren für Nester entdeckt werden. Die Hecken und dichten Kletterpflanzen an den Gebäuden (Efeu, Rose, Knöterich) sind als Bruthabitate für Gebüschbrüter und als Nahrungshabitate wertgebend.



Abbildung 6) westlich gelegenes Haus mit Efeu und Knöterichbewuchs

Aufgrund der umgebenden Baugebiete sind in erster Linie siedlungsorientierte und störungstolerante Arten zu erwarten. Im Gebiet bzw. seinen südlich angrenzenden Freiflächen konnten Buchfink, Grünspecht und Kohlmeise beobachtet werden. Als potenzielle Brutvögel kommen hier zudem Amsel, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke, Girlitz, Klappergrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Meisen, Wacholderdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp in Betracht.

Als Nahrungshabitat kann das Gebiet von Grünspecht, Rabenkrähe, und Ringeltaube aufgesucht werden, geeignete Nistplätze sind allerdings nicht zu finden. Für Höhlenbrüter nutzbare Baumhöhlen oder Dauernester wurden bei der Begehung nicht festgestellt, sind in den hochgewachsenen Bäumen an der Südseite allerdings nicht auszuschließen. Spechte, Star, Kleiber, Elster, Waldohreule oder Mäusebussard, die auf größere Baumbestände bzw. Baumhöhlen angewiesen sind, sind im Wirkraum des Vorhabens allenfalls höchstens bei der Nahrungssuche anzutreffen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind anspruchsvollere Gebüsch- oder Heckenbrüter nicht zu erwarten. Für Dorngrasmücke, Goldammer, Bluthänfling, Gelbspötter oder den streng geschützten Neuntöter ist das Gebiet aufgrund anthropogener Störeinflüsse ungeeignet. Ausgeschlossen sind außerdem Vorkommen bodenbrütender Offenlandarten (z. B. Feldlerche, Wiesenschafstelze etc.).

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

2.6.1 Vermeidungsmaßnahmen („mitigation measures“)

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von Niststätten von Vögeln und damit verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

1. Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen (Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle)

Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch.

2. Kontrolle der Gebäude hinsichtlich genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel.

Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die Bestandsgebäude hinsichtlich eines Besatzes durch Brutvögeln oder Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Nachweis werden Schutzmaßnahmen eingeleitet (Umsiedlung der Fledermäuse, Verschiebung des Abriss bei Vogelfund).

3. Vermeidung von Vogelschlag

Durch den erhöhten Anteil von Glasflächen im Vergleich zu den alten Häusern erhöht sich ein Risiko für Vogelschlag. Dem soll beispielsweise durch den Einsatz von speziell entspiegelmtem Glas, dem Auftrag von Linien- oder Punktmuster oder von außen angebrachte Fliegengittern & Jalousien vorgebeugt werden.

4. Schutz von Biotopstrukturen

Die an der südlichen Grundstücksgrenze gelegenen Gebüsche und Baumbestände sowie ggf. Einzelbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

2.6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality-measures“, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität²) können - soweit erforderlich - festgesetzt werden, damit das Tötungs- bzw. das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 3 BNatSchG) nicht erfüllt wird. Da durch die vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen vorhabenbedingte Tötungen bzw. Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden können, werden keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

² Vgl. Ausführungen in Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, Draft-Version 5, April 2006.

2.7 Betroffenheit von geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

2.7.1 Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Planungsgebiet kommt als Teil eines potenziellen Habitats für Fledermäuse in Betracht. Da es beim Abriss der Bestandsgebäude zur Beeinträchtigung von gebäudebewohnenden Fledermausarten kommen kann, wird eine Einzelartenprüfung vorgenommen. Aufgrund der weitgehend identischen Betroffenheit wird diese exemplarisch für die am ehesten zu erwartende Zwergfledermaus durchgeführt. Für eine Libellenart ist der Planungsraum ein mögliches, aber nachrangiges Nahrungshabitat.

2.7.2 Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Die Vorkommen gebäudebrütender Arten, wie zum Beispiel Haussperling und Hausrotschwanz sind anzunehmen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bieten für Gebüschbrüter aus der Gilde gehölzbewohnender Vögel Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Darüber hinaus ist das Gehölz auch als Nahrungshabitat für mehrere Vogelarten von Belang.

Eine Betroffenheit von Vogelarten kann sich somit ausschließlich für in Kapitel 2.5 aufgeführten Gebüsch- und Gebäudebrüter ergeben. Angesichts der geringen Flächenvergrößerung und den durchschnittlichen Reviergrößen der relevanten Arten (>0,5 ha) können von den direkten Eingriffen jeweils nur einzelne Arten bzw. Brutpaare betroffen sein. Dabei überwiegen verbreitete, siedlungsorientierte Arten in günstigem Erhaltungszustand. Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz, Haussperling und Wacholderdrossel befinden sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand und werden daher einer Einzelartenprüfung unterzogen, die im Anhang 1 dokumentiert wird. Für die übrigen Vogelarten wird eine vereinfachte Prüfung durchgeführt (vgl. Anhang 2).

Art	Vorkommen im Untersuchungsgebiet bzw. Wirkraum des Vorhabens	Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen	Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Schlehengebüsch)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Klappergrasmücke (<i>Silvia curruca</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Schlehengebüsch)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Schlehengebüsch)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Schlehengebüsch)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein

Art	Vorkommen im Untersuchungsgebiet bzw. Wirkraum des Vorhabens	Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen	Erfüllung von Verbotsstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
Haus Sperling (<i>Passer domesticus</i>)	Als potenzieller Brutvogel an Abrissgebäuden	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle.	nein

Für den Fall, dass die relevanten Arten potenzielle Niststätten bis zum Baubeginn besetzen sollten, werden mit einer zeitlichen Beschränkung der Gehölzbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungszeit (Bauzeitenregelung) sowie ggf. einer Baufeldkontrolle Tötungen vermieden. Angesichts der umgebenden Habitatstruktur bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt, d. h. die betroffenen Arten finden in den verbleibenden und zu erhaltenden Gebüschern bzw. im Gebäudebestand auch künftig geeignete Lebensräume. Erhebliche Störungen mit negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen sind durch das kleinräumige Vorhaben und die relative Störungstoleranz der Arten nicht zu erwarten.

3 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSNAHMEVORAUSSETZUNGEN GEM. § 45 ABS. 7 BNATSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 16 (1) FFH-RL BZW. ART. 9 (1) VSCHRL

Da weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, kommen für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmegesetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht zum Tragen.

4 ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen. Zu erwarten sind in erster Linie jagende Fledermausarten. Im Zuge der Gebietsbegehung wurden Hinweise auf potenzielle Quartiere im Wirkraum des Vorhabens festgestellt, eine aktuelle Inanspruchnahme konnte nicht festgestellt werden. Vor dem Abriss der Gebäude sollte dennoch das Vorhandensein von Tieren, z. B. in den Spalten zwischen Holzverkleidung und Hauswand und auf dem Dachboden geprüft werden. Wird dies beachtet, führen die mit dem geplanten Bauvorhaben in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse hinsichtlich der Fledermäuse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdraum. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern.

Das Vorkommen der Libellenart der Grünen Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*) führen die mit dem geplanten Bauvorhaben in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen

erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Nahrungshabitat. Da es sich nicht um ihr Fortpflanzungshabitat handelt und die Art das Gelände lediglich zur temporären Nahrungssuche besuchen könnte, ist durch das Bauvorhaben von keiner Gefährdung für die Libelle auszugehen. Es ist anzunehmen, dass die angrenzenden Grünflächen ohnehin ein attraktiveres Nahrungshabitat bieten. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Libellen nicht grundlegend verschlechtern.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüsche als Brutvögel, nachgewiesen bzw. – im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung - nicht ausgeschlossen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und der zeitlich und räumlichen Vorbelastungen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenem Bebauungsplans Ginsheim-Gustavsburg „Stegstraße 27-33“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen.

Friedberg, den 29.10.2021



QUELLEN

- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose.- Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/1; Bonn-Bad Godesberg.
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2004): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere.- Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/2; Bonn-Bad Godesberg.
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2019): Nationaler Bericht – Bewertung der FFH-Arten, Verbreitung der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie, Stand Oktober 2007
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2015): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. - HGON (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen, Brutvogelatlas, Echzell

ANHANG 1: VERTIEFENDE EINZELARTEN-PRÜFUNG

Allgemeine Angaben zur Art				
1. Durch das Vorhaben betroffene Art				
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland	
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	...3.	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-	ungünstig-
EU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17				
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html				
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(FENA (2011): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL in Hessen; s. Anlage 4)				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen				
<p>Die Zwergfledermaus ist ein typischer Spaltenbewohner an Gebäuden. Ihre Quartiere befinden sich hinter Schiefer- und Eternitverkleidungen, Verschalungen, Zwischendächern, Hohlblockmauern und sonstigen kleinen Spalten an der Außenseite von Gebäuden. Einzeltiere werden mittlerweile aber häufig auch in Baumhöhlen oder -spalten angetroffen. Die Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig ihr Quartier. Als Jagdgebiete der Zwergfledermaus werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier, können aber während der Tragzeit und Jungenaufzucht auch bis zu 5,1 km entfernt liegen. Die Zwergfledermaus ernährt sich vorwiegend von kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen. Im Winter (Oktober/November bis März/April) sucht sie unterirdische Höhlen, Keller oder Stollen zum Überwintern auf. Wie im Sommer hängt sie dort nicht frei, sondern kriecht in enge Spalten. Anscheinend regelmäßig gibt es in einer Regi-</p>				

on ein zentrales Massenwinterquartier, das im Spätsommer von Tausenden von Individuen erkundet wird und von einem Teil als Winterquartier genutzt wird. Die schwärmenden bzw. überwinterten Zwergfledermäuse kommen aus den Sommerquartieren, die in einem Radius von bis zu 40 km um das Winterquartier liegen. Die Wochenstuben werden ab Mai bezogen, die Geburt der Jungtiere erfolgt meist Mitte Juni bis in den Juli hinein. 4 Wochen nach der Geburt sind die Jungtiere selbstständig und die Wochenstube löst sich auf. Dann schwärmen die Tiere aus, um sich zu paaren und die Winterquartiere aufzusuchen. Gegenüber Licht und Lärm ist die Zwergfledermaus nur wenig empfindlich.

4.2 Verbreitung

Die Zwergfledermaus kommt in weiten Teilen Europas vor, die nördlichsten Nachweise stammen aus Südfinnland. Die Art ist die in Deutschland am häufigsten nachgewiesene Art und kommt flächendeckend vor. Die Zwergfledermaus ist offenkundig ebenfalls die häufigste Fledermausart Hessens. Aufgrund der flächigen Verbreitung und des häufigen Vorkommens ist die Zwergfledermaus momentan die einzige Fledermausart, bei der keine flächige Gefährdung anzunehmen ist.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen sehr wahrscheinlich anzunehmen

Für die Art bieten die Bestandsgebäude beispielsweise unter der Holzverkleidung oder im Dachstuhl ein potenziell geeignetes Habitat.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten befinden sich an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Da für die Neubebauung der Abriss der Bestandsgebäude unabdingbar ist, wäre der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht zu vermeiden

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Der Eingriff ist anteilmäßig gering gegenüber den angrenzend verbleibenden geeigneten Gebäudestrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.

ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

ja nein

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten befinden sich an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen können daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

Bauzeitenregelung

Indem die die Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere (zwischen 01.11 und 01.03 des Folgejahres) durchgeführt werden, wird die Wahrscheinlichkeit, dass sich Tiere im Eingriffsbereich aufhalten reduziert. Eine Baufeldkontrolle vor Beginn der Arbeiten erübrigt sich jedoch nicht.

Baufeldkontrolle

Zur sicheren Vermeidung der Tötung von Tieren sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäudeteile auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Eventuell vorgefundene oder angetroffene Tiere sind zu bergen und in geeignete Lebensräume außerhalb des Eingriffsbereichs zu verbringen.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.

ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

ja nein

Es handelt sich insgesamt um ein massiv vorbelastetes Gebiet. Nächtliche Bauarbeiten werden nicht erforderlich. Eine relevante Unterbrechung von Flugkorridoren – die als Störung aufgefasst werden könnte - kommt durch die die Neubebauung nicht zum Tragen. Der Ziel- und Quellverkehr im künftigen Wohngebiet birgt für die Art keine erhöhten Kollisionsgefahren, zumal die Art nur be-

dingt strukturgebunden fliegt Somit kann ausgeschlossen werden, dass der Erhaltungszustand einer lokalen Population eine Verschlechterung erfährt, zumal es sich bei der Zwergfledermaus um eine Art mit hoher Störungstoleranz handelt.

b) **Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?** ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) **Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden?** ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.
- liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art**1. Durch das Vorhaben betroffene Art****Girlitz (*Serinus serinus*)****2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen**

<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema: **unbekannt** **günstig** **ungünstig-unzureichend** **ungünstig-schlecht**

EU

<http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs>

Deutschland: kontinentale Region

Hessen

(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)

4. Charakterisierung der betroffenen Art**4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen**

Der Girlitz ist ursprünglich ein Bewohner halboffener, mosaikartig gegliederter Landschaften (z. B. Auwälder) mit lockerem Baumbestand, Gebüschgruppen und Flächen mit niedriger Vegetation. Die Art ist ein Freibrüter und bevorzugt heutzutage die Nähe menschlicher, v. a. dörflicher Siedlungen. Sie kommt häufig in Baumschulflächen, Kleingarten- und Obstbaugebieten, Parks, Gärten oder Friedhöfen vor. Wichtige Habitatstrukturen für ein ausreichendes Nahrungsangebot ist eine samen tragende Staudenvegetation im Sommer. Als Schlüsselfaktoren für eine Besiedlung werden bestimmte Anteile von Laub- und Nadelbäumen von mindestens 8 m Höhe und stellenweise offene Böden genannt.

Die Girlitze ziehen als Kurzstrecken- oder Teilzieher zum Teil im Spätsommer in die Überwinterungsgebiete in Südfrankreich und Ost-Spanien. Das Brutrevier wird ab Ende März bezogen

4.2 Verbreitung

Der Girlitz kommt in Teilen von Westeuropa sowie in Süd- und Mitteleuropa vor. Er ist in ganz Hessen als Brutvogel verbreitet und bevorzugt klimatische Gunstlagen und Ortschaften. Der Bestand wird auf 15.000 bis 30.000 Brutpaare geschätzt. (HGON 2010)

Vorhabensbezogene Angaben**5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum**

nachgewiesen sehr wahrscheinlich anzunehmen

Für die Art bieten die hochwüchsigen Hecken im Geltungsbereich sowie die nahegelegenen Heckenstrukturen geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG**6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen zum Teil innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Bauzeitenregelung:

Die Art errichtet ihre Niststätten jedes Jahr neu. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Schutz von Biotopstrukturen:

Durch den Schutz des südlich gelegenen Gehölzbestandes vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verringert werden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den angrenzend verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

- a) **Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?** ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Eine potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Bauvorhaben sind Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

- b) **Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?** ja nein

Bauzeitenregelung:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

- c) **Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?**

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) **Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?** ja nein

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Durch den Neubau kommt es zwar zu einer Zunahme von menschlichen Einflüssen, die jedoch kein populationswirksames Ausmaß erreichen, zumal es sich um eine vergleichsweise störungstolerante Art handelt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

- b) **Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?** ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) **Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden?**

ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja nein

7. Prüfung der Ausnahmegesetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmegesetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.
- liegen die Ausnahmegesetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmegesetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art**1. Durch das Vorhaben betroffene Art****Klappergrasmücke (Silvia curruca)****2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen**

<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....V	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema: **unbekannt** **günstig** **ungünstig-unzureichend** **ungünstig-schlecht**

EU

<http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs>

Deutschland: kontinentale Region

Hessen

(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)

4. Charakterisierung der betroffenen Art**4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen**

Die Klappergrasmücke besiedelt als Freibrüter halboffenes bis offenes Gelände mit Feldgehölzen, Buschgruppen, Hecken sowie Böschungen, Trockenhänge, aufgelassene Weinberge, Waldränder, Kahlschläge, Schonungen und Wacholderheiden. Sie zeigt eine hohe Präsenz im Siedlungsbereich in Parks, Kleingärten, Grünanlagen der Wohngebiete und Gartenstädten.

Die Klappergrasmücke bricht bereits ab Anfang August in die afrikanischen Überwinterungsgebiete auf. Die hiesigen Brutreviere werden ab der zweiten Aprilhälfte wieder besetzt.

4.2 Verbreitung

Das Verbreitungsgebiet der Klappergrasmücke erstreckt sich über Mitteleuropa und weite Teile von Nord-, Ost-, West- und Südosteuropa. In allen Teilen kommt sie nur als Sommervogel vor. Die Art ist in Hessen flächendeckend anzutreffen. Der Bestand in Hessen wird auf 6.000 bis 14.000 Brutpaare geschätzt (HGON 2010).

Vorhabensbezogene Angaben**5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum**

nachgewiesen sehr wahrscheinlich anzunehmen

Für die Art bieten die hochwüchsigen Hecken im Geltungsbereich sowie die nahegelegenen Heckenstrukturen geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG**6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen zum Teil innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Bauzeitenregelung:

Die Art errichtet ihre Niststätten jedes Jahr neu. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Schutz von Biotopstrukturen:

Durch den Schutz des südlich gelegenen Gehölzbestandes vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verringert werden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den angrenzend verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

- a) **Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?** ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Eine potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Bauvorhaben sind Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

- b) **Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?** ja nein

Bauzeitenregelung:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

- c) **Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?**

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) **Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?** ja nein

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Durch den Neubau kommt es zwar zu einer Zunahme von menschlichen Einflüssen, die jedoch kein populationswirksames Ausmaß erreichen, zumal es sich um eine vergleichsweise störungstolerante Art handelt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

- b) **Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?** ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

c) **Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden?**

ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja nein

7. Prüfung der Ausnahmegesetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmegesetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.
- liegen die Ausnahmegesetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmegesetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art**1. Durch das Vorhaben betroffene Art****Stieglitz (*Carduelis carduelis*)****2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen**

<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....V	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema: **unbekannt** **günstig** **ungünstig-
unzureichend** **ungünstig-
schlecht**

EU

<http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs>

Deutschland: kontinentale Region

Hessen

(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)

4. Charakterisierung der betroffenen Art**4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen**

Der Stieglitz ist ein Brutvogel offener und halboffener Landschaften mit abwechslungsreichen und mosaikartigen Strukturen, lockeren Baumbeständen oder Baum- und Buschgruppen bis zu lichten Wäldern, die mit offenen Nahrungsflächen samentragender Kraut- und Staudenpflanzen als Nahrungsareale für Nestgruppen oder Einzelpaare abwechseln; dies können auch z.B. Obstgärten oder Streuobstwiesen sein, aber auch Alleen, Feldgehölze oder lichte Auwälder. Geschlossene Wälder werden gemieden. Der Stieglitz kommt häufig auch im Bereich von Ortsrändern sowie in Parks, Gärten, Friedhöfen vor. Für die Art wird eine hohe Ortstreue angegeben. Der Raumbedarf der Art beträgt zur Brutzeit <1 - >3 ha. Die Nahrung ist fast ausschließlich vegetabilisch, vorwiegend werden Samen von Bäumen oder Korbblütlern wie Birke, Erle, Huflattich oder Löwenzahn aufgenommen. Auch Nestlinge werden mit Sämereien gefüttert. Wichtige Habitatstrukturen für ein ausreichendes Nahrungsangebot sind Hochstaudenfluren, Brachen und Ruderalstandorte.

Teile der Stieglitz-Population ziehen zum Teil ab September in Schwärmen aus 30-60 Vögeln in die Überwinterungsgebiete in Südfrankreich, Spanien und Portugal. Die übrigen Tiere sind als Standvogel und Kurzstreckenzieher ganzjährig anzutreffen. Das Brutrevier wird zwischen dem 1. und 15. Mai bezogen.

4.2 Verbreitung

Die Art ist von Nordafrika bis nach Südsandinavien und dem Atlantik bis nach Russland über ganz Europa verbreitet. Die Art ist in ganz Hessen als Brutvogel verbreitet. Der dortige Bestand beläuft sich auf

derzeit 30.000 bis 38.000 Brutpaare (vgl. HGON 2010). Die Art gilt somit als nicht selten, der Trend verschlechtert sich jedoch.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen sehr wahrscheinlich anzunehmen

Für die Art bieten die hochwüchsigen Hecken im Geltungsbereich sowie die nahegelegenen Heckenstrukturen geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen zum Teil innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Bauzeitenregelung:

Die Art errichtet ihre Niststätten jedes Jahr neu. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Schutz von Biotopstrukturen:

Durch den Schutz des südlich gelegenen Gehölzbestandes vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verringert werden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den angrenzend verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Eine potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Bauvorhaben sind Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

Bauzeitenregelung:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ja nein

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Durch den Neubau kommt es zwar zu einer Zunahme von menschlichen Einflüssen, die jedoch kein populationswirksames Ausmaß erreichen, zumal es sich um eine vergleichsweise störungstolerante Art handelt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ja nein**Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.** ja nein**7. Prüfung der Ausnahmegesetzungen
§ 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

Die Prüfung der Ausnahmegesetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung**Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:**

- Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.
- liegen die Ausnahmegesetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmegesetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art				
1. Durch das Vorhaben betroffene Art				
Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
EU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen				
<p>Die Wacholderdrossel besiedelt als Freibrüter halboffene Landschaften mit einer großen Vielfalt an Habitaten, vorzugsweise Fluss- und Bachauen mit feuchten, kurzrasigen Wiesen oder Weiden, Kopfweiden, Ufergehölzen und angrenzenden Waldrändern, aber auch Streuobstanlagen, Parks, Baumhecken, Feldgehölze und Gärten.</p> <p>Als Neststandorte werden häufig Pappeln und Weiden an Flussauen gewählt. Seltener werden Nischen an Gebäuden oder Brücken genutzt. Die Wacholderdrossel zeigt nur eine geringe Nistplatztreue. Außerhalb der Brutzeit ist sie in ähnlichen Habitaten wie zur Brutzeit anzutreffen, häufiger auch in Obstbaumbeständen, Sträuchern oder im Waldesinneren.</p> <p>Die Wacholderdrossel tritt als Sommervogel, Durchzügler und Wintergast auf. Die hiesigen Bestände verbringen den Winter im Mittelmeerraum.</p>				
4.2 Verbreitung				
<p>Das Verbreitungsgebiet der Wacholderdrossel erstreckt sich von Norwegen bis zum Südrand der Alpen und im Westen bis Schottland. Die Art kommt in ganz Hessen vor und besiedelt in den hessischen Mittelgebirgen auch die Höhenlagen. Der Bestand in Hessen wird auf 20.000 bis 35.000 Brutpaare geschätzt (HGON 2010).</p>				

Vorhabensbezogene Angaben**5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum**

nachgewiesen sehr wahrscheinlich anzunehmen

Für die Art bieten die hochwüchsigen Hecken im Geltungsbereich sowie die nahegelegenen Heckenstrukturen geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG**6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen zum Teil innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Bauzeitenregelung:

Die Art errichtet ihre Niststätten jedes Jahr neu. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Schutz von Biotopstrukturen:

Durch den Schutz des südlich gelegenen Gehölzbestandes vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verringert werden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den angrenzend verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

- a) **Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?** ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Eine potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Bauvorhaben sind Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

- b) **Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?** ja nein

Bauzeitenregelung:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

- c) **Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?**

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) **Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?** ja nein

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Durch den Neubau kommt es zwar zu einer Zunahme von menschlichen Einflüssen, die jedoch kein populationswirksames Ausmaß erreichen, zumal es sich um eine vergleichsweise störungstolerante Art handelt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

- b) **Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?** ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

c) **Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden?**

ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja nein

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.
- liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art				
1. Durch das Vorhaben betroffene Art				
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....V	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....V	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema: unbekannt günstig ungünstig-unzureichend ungünstig-schlecht				
EU	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen				
<p>Der Haussperling gilt als ausgesprochener Kulturfolger in dörflichen sowie städtischen Siedlungsräumen. Als Gebäudebrüter ist er an entsprechende Gebäudestrukturen mit Nischen und Höhlen gebunden, nimmt aber auch Nisthilfen an. Außerdem ist er auf ganzjährig verfügbare Nahrungsressourcen (Sämereien, Insekten) angewiesen. Außerhalb der Siedlungsbereiche brüdet der Haussperling an Einzelgebäuden (Feldscheunen, Gehöfte), Fels –oder Erdwänden.</p> <p>Haussperlinge brüten in der Regel in kleinen Kolonien von 10-20 Paaren im Zeitraum von März bis August. Als Standvögel nutzen auch im Winter ihrer Nisthöhlen.</p>				
4.2 Verbreitung				
<p>Der Haussperling kommt in nahezu ganz Europa als Jahresvogel vor und ist in ganz Hessen mit derzeit (2014) 165.000-293.000 Brutpaaren verbreitet. Schwerpunkte liegen im Rhein-Main-Gebiet sowie in den Räumen Kassel, Fulda, Gießen-Wetzlar, Limburg, Hanau und entlang der Bergstraße.</p>				
Vorhabensbezogene Angaben				
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum				
<input type="checkbox"/>	nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/>	sehr wahrscheinlich anzunehmen	
Für die gebäudebrütende Art bieten die Bestandsgebäude im Geltungsbereich geeignete Brutstandorte.				

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten befinden sich an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

- b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Da für die Neubebauung der Abriss der Bestandsgebäude unabdingbar ist, wäre der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht zu vermeiden.

- c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Der Eingriff ist anteilmäßig gering gegenüber den angrenzend verbleibenden geeigneten Gebäudestrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

- d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

- a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten befinden sich an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Bauvorhaben sind Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja neinBauzeitenregelung:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn der Abriss des Gebäudes außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Baufeldkontrolle

Zur sicheren Vermeidung der Tötung von Tieren können die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf einen Besatz hin überprüft werden. Bei negativem Befund können die Bauarbeiten auch außerhalb der vorstehenden Frist begonnen werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen**Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?** ja nein**Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.** ja nein**6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)****a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?** ja nein

Es handelt sich um ein bereits vorbelastetes Gebiet. Die baubedingten Störungen mit eher räumlich und zeitlich begrenzter Wirkung führen nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population. Außerdem handelt es sich um eine siedlungsorientierte und störungstolerante Art. Somit tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

Es werden keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ja nein**Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.** ja nein**7. Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen****§ 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

Die Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.
- liegen die Ausnahmegesetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmegesetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

ANHANG 2: DARSTELLUNG DER BETROFFENHEITEN ALLGEMEIN HÄUFIGER VOGELARTEN

Für die aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökol. Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Art	Wiss. Name	Vorkommen	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG	Status	Brutpaarbestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit (Art/Umfang)	Hinweise auf landespflegerische (Vermeidungs-/Kompensations-) Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu verhindern.
						Nr. 1 ³	Nr. 2	Nr. 3 ⁴		
Amsel	Turdus merula	p	b	I	545.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Buchfink	Fringilla coelebs	n	b	I	487.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Heckenbraunelle	Prunella modularis	p	b	I	148.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände

³ Verbotstatbestand wird durch Bauzeitenregelung vermieden.

⁴ Verbotstatbestand trifft nur für regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu.

Art	Wiss. Name	Vorkommen	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG	Status	Brutpaarbestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit (Art/Umfang)	Hinweise auf landespflegerische (Vermeidungs-/Kompensations-) Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu verhindern.
						Nr. 1 ³	Nr. 2	Nr. 3 ⁴		
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	p	b	l	150.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	p	b	l	195.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	n	b, s	l	4.000-5.000		x		Unerhebliche Störung von Brutvögeln im Umfeld während der Bauphase.	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	p	b	l	58.000-73.000	x	x	x	Die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1) wird durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam. Der Verlust von Niststätten an Gebäuden kann durch die Art im Umfeld kompensiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	n	b	l	4.500.000		x		Unerhebliche Störung von Brutvögeln im Umfeld während der Bauphase.	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Mönchgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	p	b	l	326.000-384.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populations-	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände

Art	Wiss. Name	Vorkommen	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG	Status	Brutpaarbestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit (Art/Umfang)	Hinweise auf landespflegerische (Vermeidungs-/Kompensations-) Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu verhindern.
						Nr. 1 ³	Nr. 2	Nr. 3 ⁴		
									wirksam.	
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	p	b	l	3.000-5.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	p	b	l	240.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	p	b	l	125.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	p	b	l	203.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz südlich gelegener Gehölzbestände
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	p	b	l	293.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle

Art	Wiss. Name	Vorkommen	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG	Status	Brutpaarbestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit (Art/Umfang)	Hinweise auf landespflegerische (Vermeidungs-/Kompensations-) Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu verhindern.
						Nr. 1 ³	Nr. 2	Nr. 3 ⁴		
									durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	- Schutz südlich gelegener Gehölzbestände

Erläuterung:

Vorkommen: n = nachgewiesen, p = potenziell
 Schutzstatus: b = bes. geschützt, s = streng geschützt
 Status: I = regelmäßiger Brutvogel, III = Neozoen oder Gefangenschaftsflüchtling

ANHANG 3: VORSCHLÄGE FÜR FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen:

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar durchzuführen.

Hinweis zum Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel, ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Vor Beginn von Abrissarbeiten sind die Bestandsgebäude hinsichtlich eines Besatzes durch Fledermäuse oder an Gebäuden brütende Vögel zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind ebenfalls geeignete Schutzmaßnahmen – unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde – einzuleiten.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Die südlich gelegenen Gehölzbestände sowie Einzelbäume auf der Hanglage des Dammes sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m² Mindestqualität: 60-100, für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.