

## **Gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz**

Im Bereich Bebauungsplan  
„Wilhelm-Theodor-Römheld-Strasse W 102“  
in Mainz  
auf den Flurstücken 68/7, 72/43 und 72/44 in der  
Gemarkung Weisenau, Flur 2

**Endfassung 28.05.2013**

LandschaftsArchitekt Dipl.Ing. Harald Heims  
Büro für Grünplanung  
Kronenstrasse 15 - 55126 Mainz-Finthen  
Tel : 06131 - 470000 - Fax : 06131 – 470020  
e-Mail: info@heims.biz

## **INHALT**

### **1. Einleitung**

### **2. Beschreibung des Vorhabens**

- 2.1. Charakterisierung und Beschreibung des untersuchten Gebietes
- 2.2. Planungsvorgaben
- 2.3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

### **3. Beschreibung und Bewertung Bestand**

- 3.1. Bestandsdarstellung
  - 3.1.1 Pflanzen
  - 3.1.2 Tiere
- 3.2. Bewertung
  - 3.2.1 Pflanzen
  - 3.2.2 Tiere
- 3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
  - 3.3.1 Pflanzen
  - 3.3.2 Tiere

### **4. Artenschutzrechtliche Einschätzung**

### **5. Maßnahmenempfehlung für die Umsetzung der Planung**

- 5.1. Vorschläge für Festsetzungen
- 5.2. Vorschläge für Empfehlungen

### **6. Auswirkung auf die Planung und die Freiflächenplanung**

### **7. Fazit**

## Anlagen

- Anlage 1: Bestandsplan Ind.b M. 1:500
- Anlage 2: Freiflächenplan Ind.d M. 1:250
- Anlage 3: Baumkataster Bestandsbäume
- Anlage 4: Berechnung gemäß Grünsatzung der Stadt Mainz

## 1. Einleitung

Am 05.12.2012 wurde das auf der Fläche geplante Projekt den städtischen Ämtern in einer Runde vorgestellt.

Im Wesentlichen wurden von den beteiligten Ämtern erste positive Stellungnahmen dazu abgegeben.

Aus der Sicht des Natur- und Artenschutzes wurden folgende Anforderungen gestellt:

Die sich aus dem Artenschutz-Gutachten ergebenden verpflichtenden Erfordernisse sollen sich unter Abarbeitung der RechtsVO zum Schutz des Baumbestandes und der Grünflächensatzung der Stadt Mainz in der Freiflächenplanung widerspiegeln.

Durch den Bauherrn ist in Abstimmung mit dem Umweltamt eine gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG vorzulegen. Vereinbart wurde, vorab eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zu erstellen.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des B-Plans gemäß § 13a BauGB erfolgen soll.

Hinweis:

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Fauna wurde ergänzend das Büro für Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.Ing. Rudolf Twelbeck, Im Leimen2, 55130 Mainz, eingeschaltet.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

### 2.1 Charakterisierung und Beschreibung des untersuchten Gebietes

Die Größe der überplanten privaten Grundstücksfläche beträgt ca. 11.539 qm. Diese wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch den Weg „Bettelpfad“, im Westen durch die Straße „Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße“, im Süden durch die Straße „Heiligkreuzweg“ und im Osten durch die Wohnbebauung des Bebauungs-Plangebietes W 98 „Wohngebiet Heiligkreuzweg“.

Die Umgebung ist nach Norden geprägt von Verwaltungsgebäuden, nach Westen schließt der neue Friedhof Weisenau an, nach Süden finden sich jenseits des Heiligkreuzwegs Gewerbebauten und Wohngebäude, nach Osten wird derzeit ein Wohngebiet entwickelt.

Der Heiligkreuzweg ist als Zubringer zur Autobahn zu Stoßzeiten relativ stark befahren, ebenso die Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße als Zubringer zu den Verwaltungsgebäuden und dem Friedhof.

Der Bestand und die Lage ist dem beiliegenden Bestandsplan zu entnehmen.

Bilanz der Flächen im Bestand:

**Gesamtbearbeitungsfläche (ca.) 11.539,0 qm**

davon:	Gebäude Wohnbau	1.254,0 qm
	Gebäude Scheune	555,0 qm
	Pflasterbeläge	1.468,0 qm
	Wassergeb.Decke	630,0 qm
	Pflanzflächen Ziergehölze	1.666,0 qm
	Rasen, intensiv gepflegt	1.507,0 qm
	Wiese, gemäht	1.945,0 qm
	Baumhecke	270,0 qm
	Sukzessionsfläche	2.244,0 qm

## **2.2 Planungsvorgaben**

Das Gelände befindet sich nicht in und grenzt auch nicht an einem Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder geschützten Landschaftsbestandteil. Es sind keine Naturdenkmale vorhanden. In der Planung vernetzter Biotopsysteme sind für das Plangebiet keine Ziele definiert.

Die Fläche ist in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz nicht erfasst.

Die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz ist anzuwenden.

Für das Bearbeitungsgebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)“. Im B-Plan ist für etwa 2/3 der Fläche ein Sondergebiet für Verwaltungsgebäude ausgewiesen, sowie im südlichen Bereich eine öffentliche Stellplatzanlage für ca. 90 PKW.

## **3. Beschreibung und Bewertung Bestand**

### **3.1 Bestandsdarstellung**

#### **3.1.1 Pflanzen**

Im nördlichen Teil des überplanten Grundstückes befindet sich ein Bürogebäude (ehemaliges Verwaltungsgebäude der Wohnbau Mainz) mit umliegenden Parkplätzen, Wegen und Grünanlagen, welches derzeit zu Seminar- und Fortbildungszwecken genutzt wird. Die Grünanlagen sind geprägt von Baumpflanzungen, Ziergehölzpflanzungen mit teils repräsentativem Charakter sowie Zierrasenflächen.

Der mittlere Teil des Grundstückes, eine bis vor kurzem noch bearbeitete Ackerfläche, ist derzeit ungenutzt und brachgefallen. Der nördliche Teil dieser Fläche wird offensichtlich öfter gemäht, hier entwickelt sich eine mehr von Gräsern dominierte Wiesenfläche, die offensichtlich von den Anwohnern der umliegenden Gebäude auch als Hundeauslauf und Hundeeabot benutzt wird (am Trampelpfad erkennbar durch das Gelände querend). Der südliche Teil der Fläche wird wohl seltener abgemäht. Hier entwickeln sich neben den Gräsern auch Bestände an Wildkräutern. Aufgrund des Zeitpunkts der Bestandsaufnahme in dieser Jahreszeit sind diese nur sehr beschränkt erkennbar. Es finden sich vereinzelt Rainfarn, Schafgarbe, Beifuss, Melde, Löwenzahn, Brennessel im Randbereich.

Gefährdete Pflanzen, Rote-Liste-Arten o.ä. waren nicht erkennbar bzw. wurden keine vorgefunden.

Diese ehemalige Ackerfläche wird zur Wilhelm-Theodor-Römheld-Strasse und zum vorderen Teil des Grundstücks mit einer durchgewachsenen Baumhecke von etwa 8-10 m Höhe, vorwiegend aus Spitzahorn bestehend, abgegrenzt. Die Pflanzen wurden früher wohl regelmässig auf den Stock gesetzt, sind aber seit etwa 10-15 Jahren nicht mehr geschnitten worden. Es haben sich aus Seitentrieben lange peitschenartige Äste entwickelt. Teils sind die Pflanzen mit Stamm und Astwerk in den Zaun eingewachsen. Es finden sich etliche Höhlungen und Totholz. Die Hecke bedrängt mit ihrem Wuchs und Ausdehnung die Straßenbäume. Die Hecke wird auch als Nistplatz benutzt, es finden sich einige Nester in den Baumkronen.

Die Straßenbäume entlang der Wilhelm-Theodor-Römheld-Strasse und an der Kreuzung zum Heiligkreuzweg bestehen aus einer einseitig angeordneten Baumreihe von Zierkirschen der Sorte „Kanzan“ mit besonders schöner Blütenwirkung im Frühjahr. Die Bäume stehen in einem Abstand von etwa 8 m untereinander. Der Abstand der Baumstandorte zu der Baumhecke auf dem Baugrundstück beträgt etwa 1,50-2 m. Die Bäume sind deswegen stark durch die ungepflegt expandierenden Heckenpflanzen bedrängt. Die Baumkronen sind fast alle auf der Ostseite stark reduziert. Einige der Bäume sind beschädigt und müssen gegebenenfalls ausgetauscht werden (siehe Baumkataster).

In Verbindung mit der Begrünung des westlich anschließenden Friedhofs ergibt sich der Eindruck eines durchgehend grünen Straßenraums, der das Gebiet charakterisiert und zu fördern ist.

Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine ältere Scheune sowie Flächen, die derzeit zu Ausstellungszwecken von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt werden. Teils sind die Flächen mit Pflasterbelägen befestigt, teils nur mit wassergebundener Decke ausgeführt. Um die Scheune sind gemähte Rasenflächen vorhanden.

### 3.1.2 Tiere

Eine Erstbegehung des überplanten Grundstückes fand am 20.12.2012 statt. Dabei wurden keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützte Arten nachgewiesen. Ebenfalls wurden keine Arten, die nach den Roten Listen von Rheinland-Pfalz oder der Bundesrepublik Deutschland gefährdet sind, gefunden.

Allerdings war zu dieser Jahreszeit eine Kartierung auf Reptilien, Fledermäuse und Vögel nicht möglich. Eine erste Einschätzung des faunistischen Artenspektrums wies auf eine nur geringe Vielfalt hin. Streng geschützte Arten waren, außer der potenziell vorkommenden Zauneidechse und den gebäudebewohnenden Fledermausarten, u.a. Zwergfledermaus, nicht zu erwarten.

Es war nicht auszuschließen, dass die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) die Brachfläche als Lebensraum nutzt.

---

Vor Baubeginn, in der Aktivitätszeit der Tiere, sollte daher die Brachfläche und die Kiesfläche am Gebäude auf Zauneidechsen kartiert werden.

Weiterhin müssen die Scheune und das Verwaltungsgebäude vor Abriss auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden hiermit vorgelegt.

#### Reptilien:

Es fanden drei Kartiergänge auf Reptilien, insbesondere auf die potentiell vorkommende Zauneidechse statt. Die Kartierungen wurden am 02.05., 06.05., und 07.05. bei optimalen Witterungsbedingungen durchgeführt.

Es wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Es wurde regelmäßig eine Hauskatze im Gelände gesichtet. Hauskatzen wirken sich nachweislich negativ auf Zauneidechsenpopulationen aus und können bei regelmäßiger Anwesenheit ganze Zauneidechsenpopulationen auslöschen.

#### Fledermäuse:

In der Scheune und am Bürogebäude wurde ein Batcorder für je eine Nacht installiert. Dieser Batcorder zeichnet die Rufe von Fledermäusen auf, die dann mittels einer Software analysiert werden können.

In der Scheune wurden keine Fledermausrufe aufgezeichnet.

Am Bürogebäude wurden nur zwei Rufe von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) bei der Jagd aufgezeichnet. Es wurde kein Anzeichen festgestellt, dass Fledermäuse das Gebäude öfter anfliegen, um dieses als Tagesquartier zu nutzen.

#### Vögel (Gebäudebrüter):

Es fand eine Untersuchung der Scheune und des Bürogebäudes auf Gebäudebrüter statt.

In und an der Scheune wurden keine aktuellen Bruten von Vögeln festgestellt. Das Innere der Scheune ist für Vögel nicht zugänglich.

Am Bürogebäude wurden zehn Höhlungen in der wärmegeprägten Fassade festgestellt.

Die Höhlungen wurden wahrscheinlich von einem Specht in der Fassade angelegt. Aktuell werden sieben der zehn Höhlungen von Staren (*Sturnus vulgaris*) als Bruthöhle genutzt (siehe Abb. 1).



Abbildung 1: Star in Bruthöhle im Bürogebäude

#### Insekten

Es ist davon auszugehen, dass die Insekten aus den umliegenden, angrenzenden Grünflächen erst in jüngerer Zeit auf die ehemals unbelebte landwirtschaftliche Fläche wieder eingewandert sind. Ferner ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung der Lebensraum für die Insekten zwar eingeschränkt wird, diese sich jedoch wieder auf ihre angestammten Reviere in der Nachbarschaft zurückziehen werden. Es wird in diesem Sinne kein Lebensraum zerstört. Der Lebensraum war nur temporär durch Nichtbebauung zur Verfügung gestellt und ermöglichte dadurch eine temporäre Inanspruchnahme.

## **3.2 Bewertung**

### **3.2.1 Pflanzen**

Große Teile des Plangebietes, der Bereich um das Verwaltungsgebäude wie auch der Bereich um den Gebrauchtwagenhandel sind intensiv bewirtschaftet und weitgehend unter dem Aspekt Ziergartenflächen angelegt und gepflegt. Diese Bereiche sind unter Betrachtung des Artenschutzes nur von geringerer Bedeutung.

Der mittlere Teil des Grundstücks mit seinen zu Verwaltungsgebäude, Straße und Gebrauchtwagenhandel mit Laubgehölzhecken abgeschirmten Flächen wird höher bewertet. Hier erfolgen jedoch durch teilweise Mahd sowie Begehung und Nutzung durch Hunde Störungen, was zu einer Abwertung führt. Die sich in Entwicklung befindliche Brachfläche hat eine höhere Bedeutung.

Der in der Umgebung westlich befindliche Friedhof bietet eine gute und gemischte Gehölz- und Baumausstattung.

### **3.2.2 Tiere**

Das Bürogebäude mit seinen umgebenen Strukturen hat für die Fauna eine geringe Bedeutung. Allenfalls Einzeltiere der streng geschützten Zauneidechse können sich temporär in der Kiesfläche am Gebäude aufhalten. Das Vorhandensein einer Population von Zauneidechsen ist hier aber nicht nachgewiesen worden.

Höhlungen in der Fassade werden derzeit von Staren zur Brut genutzt und sind daher für den Artenschutz von Bedeutung.

Die Ackerfläche im mittleren Teil des Grundstückes wird erst seit kurzem nicht mehr bewirtschaftet und verbracht seither. Die Fläche kann erst seit kurzem besiedelt und wohl auch eher nur als temporärer Lebensraum genutzt werden. Sie ist daher allenfalls von mittlerer Bedeutung für Tiere.

Die Scheune im Süden ist nicht von Bedeutung, da sie für Tiere nicht zugänglich ist.

## **3.3 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei einer sogenannten „Status-Pro“-Prognose wird die Entwicklung unter Fortführung der derzeitigen Bedingungen ohne Durchführung der jetzt geplanten Bebauung angenommen.

### 3.3.1 Pflanzen

Die potentielle Entwicklungsmöglichkeit des Geländes stellt sich unter den gegenwärtigen Voraussetzungen und Nutzungen wie folgt dar:

Der nördliche Bereich um das Verwaltungsgebäude sowie der südliche Bereich um den Gebrauchtwagenhändler mit menschlich geprägtem Ziergehölzcharakter werden sich unter der fortdauernden intensiven Pflege nicht verändern.

Die Geländefläche zwischen den beiden Nutzungen von etwa 4000 qm kann sich ohne weitere Eingriffe potentiell weiter entwickeln. Die Fläche wird vorerst mit angeflogenem Samen von vorwiegend Pioniergehölzen besiedelt. Die potentielle natürliche Vegetation wären dann Buchenwälder, wahrscheinlich Waldmeister-Buchenwälder.

Die Hecke entlang der Straße wird sich weiterentwickeln und die Straßenbäume schließlich sehr stark zurückdrängen oder auch vollständig verdrängen. Aufgrund der frühen menschlichen Eingriffe durch Rückschnitte ist jedoch zu erwarten, dass die sich aus der Hecke entwickelnden Bäume mangels Stabilität nicht von langer Lebensdauer sein werden. Es entstehen Totholz- und Altholzbestände, welche das Angebot für Höhlenbrüter erhöhen.

Möglich wäre auch ein starker Rückschnitt der Hecke und dauerhafte Erhaltung der Struktur durch regelmäßige Schnitte. In diesem Fall können sich die Straßenbäume wieder entwickeln.

### 3.3.2 Tiere

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die ehemalige Ackerfläche zunehmend verbuschen und kommt damit auf längere Sicht nicht mehr als geeigneter Lebensraum für die potenziell vorkommende Zauneidechse in Frage.

Die vorhandenen Hecken werden durch ausbleibende Pflege vermehrt austreiben, sich weiterhin in die schon vorhandenen Bäume schieben und diese destabilisieren. Es wird vermehrt Altholz geben, Baumhöhlen erhöhen das Angebot an Brutmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse.

## 3.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet werden Gebäude sowie eine großflächige Tiefgarage errichtet. Dabei werden annähernd alle Bäume, Pflanzen und Strukturen auf dem Gelände beseitigt. Einige Bäume in Randbereichen außerhalb des Plangebietes können erhalten werden.

Die Freiflächen werden durch die neu gepflanzten großzügigen Grünstrukturen und die hohe Anzahl an Bäumen einen Teil des verlorenen Lebensraumes wieder herstellen können.

Die Baumreihe in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Strasse kann sich wieder frei entwickeln. Es wird dem zuständigen Amt empfohlen, abgängige Bäume nachzupflanzen.

Die lokale Avifauna kann sich für den Zeitraum der Bauphase und bis zur Fertigstellung der Bepflanzung in die umliegenden Bereiche –vor allem des Friedhofes– zurückziehen. Anschließend können die neu gebauten Bereiche wieder besiedelt werden. Langfristig tritt kein Verlust an avifaunistischen Biotopen auf.

Für Insekten wird nach der Bebauung mit Herstellung der extensiven Dachbegrünung ein großer Lebensraum wieder zur Verfügung gestellt.

Die bisher bereits bebauten und genutzten Bereiche im Norden und Süden erfahren im Wesentlichen keine Veränderung. Lediglich der mittlere Bereich von etwa einem Drittel des Grundstückes verliert sein Entwicklungspotential.

#### **4. Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Aus Artenschutz-Sicht sind auch nach der eingehenden weiteren Untersuchung des Gebietes keine Einschränkungen erkennbar, die eine weitere Nutzung des Geländes als Baugebiet ausschließen.

Die Flächen waren jahrhundertlang landwirtschaftlich genutzt, sind nun bereits teilweise bebaut und liegen komplett innerhalb der bebauten Ortslage. Für Flora und Fauna geht ein Areal wieder verloren, das innerhalb der Ortslage als Biotop langfristig keinen Bestand haben konnte.

Die Untersuchung des faunistischen Artenspektrums weist auf eine nur geringe Vielfalt hin. Streng geschützte Arten sind nicht gefunden worden. In der Wärmedämmfassade des Bürogebäudes finden sich zehn Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Höhlenbrüter. Aktuell werden sieben der Höhlungen von Staren als Brutplatz genutzt. An sonstigen Vögeln ist nur ein Vorkommen ubiquitärer Hecken- und Gebäudebrüter der urbanen Strukturen möglich.

Die ubiquitären Heckenbrüter finden im Umfeld, vor allem auch im angrenzenden Friedhofsgelände, ausreichend Ausweichhabitate, so dass die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungsstätten und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Daher sind für diese Tiergruppe keine artenschutzrechtlichen Restriktionen einzuhalten und eine Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich. Allerdings ist dabei zwingend zu beachten: Alle Hecken und Bäume dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

Bezüglich der auf dem Gelände in Hecken und Bäumen gefundenen Nestern kann angenommen werden, dass die dort nistenden Vögel vorübergehend ebenso auf dem Gelände des Friedhofs nisten können, da dort erheblicher Grünbestand vorhanden ist, welcher hervorragende Voraussetzungen zur Besiedlung der Avifauna bietet. Nach der Etablierung der Ersatz-Baumpflanzungen auf dem Plangelände werden langfristig auch dort wieder Vögel nisten können.

Eine Kompensation für entfallende Biotope aus Sicht des Artenschutzes wird durch die intensive Durchgrünung der neubebauten Fläche teilweise erfolgen. Zusätzlich werden die obersten Dachflächen extensiv begrünt, wodurch neue Lebensräume vor allem für Insekten geschaffen werden, was für die biologische Vielfalt bedeutsam ist.

Die auf dem Gelände zu fällenden Bäume und Gehölzstrukturen können in ausreichender Menge mit Ersatzbäumen auf dem Gelände ausgeglichen werden.

Die Förderung der aus städtebaulicher Sicht wichtigen Baumachse entlang der Wilhelm-Theodor-Römheld-Strasse erfordert die Entfernung der in diese Baumkronen hinein wachsenden -ehemalig regelmäßig auf den Stock gesetzten- Heckenpflanzen. Hierbei handelt es sich um eine Pflegemaßnahme zum Erhalt und zur Förderung dieses wichtigen Gestaltungselementes. Insofern ist die Entfernung der durchtreibenden Hecken zu Bäumen, welche die Straßenbäume stark beein-

trächtigen, als Pflegemaßnahme zu betrachten, und wäre somit auch nicht in der Bilanz mit Ersatz-Baumpflanzungen zu belegen. Ich habe diese jedoch vorsorglich vollständig in meine Ersatzbaumbilanz aufgenommen und mit Ersatzbaumpflanzungen ausgeglichen (siehe anliegendes Baumkataster und Bestandsplan).

## **5. Maßnahmen für die Umsetzung der Planung**

### **5.1 Vorschläge für Festsetzungen**

#### Artenschutz

##### Tiere

###### Reptilien:

Es wurden keine Reptilien festgestellt. Es sind keine Festsetzungen erforderlich.

###### Fledermäuse:

Es wurden keine Fledermausquartiere festgestellt. Es sind keine Festsetzungen erforderlich.

###### Vögel (Gebäudebrüter):

In und an der Scheune wurden keine aktuellen Bruten von Vögeln festgestellt. Am Bürogebäude wurden zehn Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Höhlenbrüter festgestellt. Sieben der zehn Höhlungen werden aktuell von Staren als Brutplatz genutzt. Bei Abriss der Gebäude gehen somit zehn Brutmöglichkeiten für Stare verloren.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 3 ("Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten") zu verhindern, sind Maßnahmen für den Artenschutz notwendig.

#### Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

##### § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ("Tötungsverbot"):

Es wurden aktuell genutzte Nester von Vögeln im Bürogebäude festgestellt. Wenn der Abriss der Gebäude ab Herbst 2013 (außerhalb der Brutzeit) durchgeführt wird, kommt es zu keiner Tötung von Individuen bei dem Vorhaben.

##### § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ("Störungsverbot"):

Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dürfen die Tiere nicht erheblich gestört werden. Der Tatbestand

einer Störung ist nicht gegeben, da zum geplanten Zeitpunkt des Abrisses die Fortpflanzung und Aufzucht abgeschlossen ist.

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ("Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten"):

Durch den Abriss des Bürogebäudes entfallen alle Nistmöglichkeiten im Gebäude für Gebäudebrüter. Es kommt daher zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tierarten. Bei Einhaltung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen tritt der Verbotstatbestand der Zerstörung nicht ein.

#### Festsetzung

Als Ersatz für die zehn entfallenden Brutmöglichkeiten müssen **zehn Bruthilfen für Staren** auf dem Plangelände oder in der näheren Umgebung angebracht werden. Die Wahl des Standortes, die Installation und die Art der Nisthilfen sollte von einem Artkenner erfolgen, um den Erfolg der Maßnahme zu garantieren. Die Nisthilfen sind in einer Höhe von mindestens 4 m anzubringen.

Der Abriss des Bürogebäudes darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen, darf also nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen.

In der auf den Abriss folgenden Zeit müssen bis zum 28.02. des Folgejahres die Nistplätze auf dem Plangelände oder in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen.

Da nach dem geplanten Abriss der Bestandsgebäude und sämtlicher weiteren Gebäude keinerlei Nistmöglichkeiten auf dem Plangelände verbleiben, wurde mit den Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz vereinbart, dass nach Abriss für einen Zeitraum von 5 Jahren Ersatzquartiere in Form von Nisthöhlen in die Bestandsbäume des östlichen Grünstreifens des über die Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße anschließenden Friedhofs gehängt werden dürfen. Damit werden Ersatzquartiere in unmittelbarer Nähe der zerstörten Brutstätten geschaffen.

Zum Einsatz kommen die Produkte Starenhöhle 3S oder Nisthöhle 3 SV von Schwegler. Die Nistkästen sind aufzuhängen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Nach Ablauf der 5-Jahres-Frist sollen dann die Nisthöhlen dort außerhalb der Brutzeit demontiert, und auf die dann angewachsenen neu gepflanzten Bäume im Plangelände installiert werden.

Diese Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt (incl. Anbringung, Pflege und Unterhaltung).

#### Weitere Festsetzungen im B-Plan:

- Gärtnerische Gestaltung der Grünflächen unter Einhaltung der Grünflächensatzung der Stadt Mainz, je 100 qm Grünfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum Stammumfang 18/20cm zu pflanzen
- Pflanzungen aus möglichst hohem Anteil an heimischen, standortgerechten Arten
- Festlegung einer Pflanzenauswahlliste

- Pflanzungen dauerhaft erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen
- Befestigte Flächen weitgehend wasserdurchlässig herstellen
- Müllanlagen sind einzuhausen sowie intensiv einzugrünen.
- Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum von mind. StU 18/20cm zu pflanzen
- Rodung Bestandspflanzungen nur außerhalb Brutzeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen wo möglich
- Flachdächer bis 15 Grad Dachneigung erhalten eine Extensiv-Begrünung mit mind. 10 cm Substratstärke
- Begrünung überwiegend Tür- und fensterloser Wand- und Fassadenflächen ab 20 qm
- Tiefgaragen Begrünung Mindestüberdeckung 60 cm, im Bereich von Baumpflanzungen 100 cm
- Einfriedungen und Hecken zu öffentlichen Gehwegen sind bis max.Höhe von 2m zulässig

## 5.2 Vorschläge für Empfehlungen

### Flankierende und fördernde Maßnahmen zum Artenschutz (als Empfehlung):

Reptilien:

Keine Empfehlungen.

Fledermäuse:

Das Gebäude und die Scheune stellen zur Zeit keine Quartiere für Fledermäuse dar, dennoch sind Strukturen vorhanden, die potentiell als Quartiere geeignet sind.

Es wird daher empfohlen an den geplanten Gebäuden Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse anzubringen. Diese können so gestaltet werden, dass diese für den Betrachter kaum auffallen und auch keine Verschmutzung des Gebäudes erfolgt.

Vögel (Gebäudebrüter):

Das Gebäude und die Scheune werden aktuell nur von Staren als Brutplatz genutzt. Sie stellen potenziell für weitere gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), einen Brutplatz dar. Insbesondere der Mauersegler findet aufgrund der Wärmedämmung an Gebäuden kaum noch Brutmöglichkeiten in Neubauten. Es wird daher empfohlen, an den geplanten Gebäuden Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter anzubringen. Diese können so gestaltet werden, dass diese für den Betrachter kaum auffallen und auch keine Verschmutzung des Gebäudes erfolgt.

Pflanzpfähle:

Verwendung von unbehandelten Pflanzpfählen

---

Verminderung Lockefferkte bei nachtaktiven Insekten:  
Einsatz von warmweiß bis neutralweiß getönten LED-Lampen (max. 4.100 K) mit  
gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht, zur Verminderung von  
Lockefferkten und Totalverlusten bei nachtaktiven Insekten

Vogelschlag:  
Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen ( z.B. Wintergärten) durch wirksame  
Vorkehrungen nach dem aktuellen Stand der Technik

## 6. Auswirkung auf die Planung und die Freiflächenplanung

### Beschreibung des geplanten Vorhabens

Auf dem Gelände soll eine Wohnbebauung mit 10 mehrgeschossigen Wohnhäusern mit 3 und 4 Geschossen und einer Tiefgarage erfolgen. Die Tiefgarage wird intensiv begrünt. Der Aufbau beträgt im Bereich der Vegetationsflächen mindestens 60 cm, im Bereich von Baumstandorten 100 cm.

Die Dachflächen der Wohngebäude werden extensiv begrünt, die Substratdicke beträgt mind. 10 cm.

Bis auf ca. 10-12 oberirdische PKW-Stellplätze sollen sämtliche Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage hergestellt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt von der Wilhelm-Theodor-Römheld-Strasse aus. Die oberirdischen Stellplätze werden versickerungsaktiv hergestellt.

Die Wegeflächen werden entweder seitlich in die Vegetationsflächen versickert, mit versickerungsaktivem Belag hergestellt (Fugenpflaster, Schotterrassen etc.), oder in Einzelfällen an Mulden/Rigolen zur örtlichen Versickerung angeschlossen.

Die Forderungen der Grünsatzung der Stadt Mainz werden erfüllt. (siehe anliegende Berechnung)

Der Ausgleich für die gefälltten Bäume erfolgt vollständig auf dem Grundstück. (siehe anliegende Berechnung)

Die Bepflanzung erfolgt überwiegend mit heimischen Gehölzen und Laubbäumen.

In den Wänden der Neubauten sollten Nist- und Quartiersteine vorgesehen werden.

Bilanz der Flächen der Neuplanung:

<b>Gesamtbearbeitungsfläche (ca.)</b>	<b>11.539,0 qm</b>
Gebäude mit ext. Dachbegrünung	3.682,0 qm
Tiefgarage mit Begrünung	3.149,0 qm
Grünflächen	1.476,0 qm
Befestigte Wegeflächen, Zufahrten, gesamt	3.232,0 qm

## 7. Fazit

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche Weisenau. Nach gutachterlicher Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten und den gefundenen Biotoptypen- und Nutzungsstrukturen erfolgt folgende Einschätzung:

### Pflanzen:

Es wurden keine besonders geschützten Pflanzen vorgefunden.

Die bisher bereits intensiv genutzten Bereiche des Geländes um Verwaltungsgebäude und Gebrauchtwagenhändler erfahren keine wesentliche Veränderung der Nutzung.

Der Verlust von Biotopflächen der Brache in der Mitte des Geländes wird durch Ersatzbiotope wie extensive Dachbegrünung und Pflanzung von Gehölzstrukturen aus heimischen Gehölzen ausgeglichen.

Der Verlust von Baumpflanzungen wird durch entsprechende Neupflanzung von Bäumen ausgeglichen.

### Tiere:

Der geplante Abriss der Gebäude führt bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu keinem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG, wenn er erst im Herbst 2013 (außerhalb der Brutzeit) beginnt und bis zum 28.02 abgeschlossen ist.

Kommt es zu einer Änderung der Abrisszeiten, ist eine weitere Untersuchung der Gebäude notwendig.

Der Verlust der Brutquartiere der Stare wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen: Herstellen von temporären Ersatzquartieren in Form von 10 Starennistkästen im benachbarten Grünstreifen des Friedhofs Weisenau für den Zeitraum von 5 Jahren. Anschließend Umsetzen der 10 Starennistkästen auf Bäume im Plangelände.

Das Vorkommen streng geschützter Insekten und Reptilien kann ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von weiteren Vogelarten beschränkt sich aufgrund der Lage und Möglichkeiten auf eine eingeschränkte Liste von ubiquitären Gebäude- und Heckenbrütern. Diese finden für die Bauphase in der Umgebung genügend Ausweichquartiere und werden sich nach Abschluss der Baumaßnahmen durch die geplanten Maßnahmen langfristig auch auf dem Plangebiet wieder erfolgreich ansiedeln.

### Fazit:

Aus Artenschutz-Sicht sind keine Einschränkungen erkennbar, die eine weitere Nutzung des Geländes als Baugebiet ausschließen.

Vorübergehend kann der angrenzende, hervorragend durchgrünte Friedhof als Ersatz vor allem für die Nistplätze der Vogelwelt dienen.

Die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes sind geeignet, dem Arteninventar weiterhin Lebensraum zu bieten.

Aufgestellt: Mainz, den 28.Mai 2013

Harald Heims  
Landschaftsarchitekt BDLA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Harald Heims', written over the printed name.