

Schöfferstadt Gernsheim

Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“

Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Bewertung

Stand: 18. Mai 2026



Bearbeitung:

Dr. Theresa Rühl
Lola Schopan (B.Sc.)
Karina Jung (B.Sc.)

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl

Am Boden 25 | 35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0 | info@ibu-ruehl.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	6
2	Rechtliche und fachplanerische Grundlagen	10
2.1	Bauplanungsrecht	10
2.2	Übergeordnete Fachplanungen	11
2.3	Naturschutzrecht.....	13
2.4	Bodenschutzgesetz.....	14
3	Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	15
3.1	Boden und Wasser	15
3.2	Tiere und Pflanzen.....	22
3.2.1	Vegetation und Biotopstruktur	22
3.2.2	Tierwelt (Potentialanalyse)	28
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung	32
3.2.4	Kompensationsmaßnahmen	33
3.2.5	Empfohlene Maßnahmen	33
3.3	Klima, Luft und Immissionsschutz	34
3.4	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz.....	36
3.5	Schutzgebiete und -objekte	37
	Anhang	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarte, Lage des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abfrage vom 15.04.2025).	4
Abbildung 2 Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen B-Plan „Rheinstraße 6 und 8“, Quelle: PlanES, Stand: 18.05.2026.	5
Abbildung 3 Auszug aus dem Freiflächenplan der Entwurfsplanung (Quelle: JS.Architektur, Stand 17.06.25	5
Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (2010). Das Plangebiet ist rot umkreist. (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Abfrage vom 15.04.2025).....	11
Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan „Westlich der B44“ von 1960 mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rheinstraße Nr. 6 und 8“ (rot markiert).....	12
Abbildung 6 Bodenhauptgruppen im Planungsbereich. Das Plangebiet ist rot umkreist. (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)	15
Abbildung 7 Bodenzahlen in der Umgebung des Plangebietes (rot). (Quelle: AgrarViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025).	17
Abbildung 8 Feldkapazität in der Umgebung des Plangebietes (rot). (Quelle: AgrarViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)	18

Abbildung 9 Bodenfunktionsbewertung in der Umgebung des Plangebietes (rot). (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025).....	18
Abbildung 10 Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: GruSchuViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)	20
Abbildung 11 Lage des Plangebietes (rot) zu gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (rosa, blau schraffiert) (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abfrage vom 15.04.2025)	20
Abbildung 12 Übersicht über die Bestandsgebäude und Grünflächen innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet ist rot umgrenzt. (Hintergrundbild: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, © basemap.de / BKG 04/2025)	23
Abbildung 13 Blick Richtung Süden in den verwilderten Gartenbereich. Weite Teile des Gartens sind von Brombeeren überwuchert. Der Gehölzbewuchs ist durch junge Exemplare des potentiell invasiven Blauglockenbaums geprägt. Rechts befindet sich ein Teil der für den Rückbau vorgesehenen Halle (Foto: IBU, 04/2025).....	24
Abbildung 14 Die Fachwerkgebäude sind durch zahlreiche Spalten in der Fassade und im Dach sowie durch geöffnete Fenster für Tiere zugänglich (links Haus 1, rechts Zwischengebäude). (Foto: IBU, 04/2025).	24
Abbildung 15 Im Bereich der Gartenfläche befinden sich zahlreiche Hütten und Verschläge mit Backsteinmauern (Foto: IBU, 04/2025).	25
Abbildung 16 Offener Zugang zu den Zwischenräumen von Haus 1 und dem danebenliegenden Gebäude. Dieser Bereich weist zahlreiche Hohlräume auf (Foto: IBU, 04/2025).	25
Abbildung 17 Dachboden von Haus 1. Der Dachboden verfügt über zahlreiche Spalten nach außen. Haus 2 verfügt über einen ähnlich beschaffenen Dachboden (Foto: IBU, 04/2025).....	26
Abbildung 18 Straßenabgewandte Seite von Haus 2 mit teilweise geöffneten Fenstern (Foto: IBU, 04/2025).	26
Abbildung 19: Innenbereich von Haus 2. In weiten Teilen ist der Putz noch vorhanden, dennoch befinden sich zahlreiche Risse in den Wänden (Foto: IBU, 04/2025).....	27
Abbildung 20: Für einen Abriss vorgesehene ehemalige Kinohalle mit offener Zwischendecke und Spuren von Vandalismus. (Foto: IBU, 04/2025).	27
Abbildung 21 Ausschnitt aus der Karte „Lärmkartierung 2022“, LärmViewer Hessen (Abfrage am: 30.04.2025).	35
Abbildung 22 Ausschnitt aus der „Karte von dem Grossherzogtume Hessen“, Blatt 26 Worms (1823-1850). Die ungefähre Lages des Plangebietes ist rot umkreist. (Quelle: LAGIS Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)	36
Abbildung 23 Bodendenkmäler (Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG), dargestellt als Mittelpunktcoordinate mit 300 m Wirkumkreis in der Umgebung des Plangebiets (blau) (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 2025)	37
Abbildung 24 Naturschutzgebiete (rot markiert), Vogelschutzgebiete (blau markiert), Landschaftsschutzgebiete (orange schraffiert) und FFH-Gebiete (grün markiert) in der Umgebung des Plangebietes. Das Plangebiet ist dunkelorange umkreist. (Quelle: NaturegViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025).....	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Bodenhauptgruppen im Plangebiet (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)	16
Tabelle 2 Hydrogeologische Übersicht (Quelle: GruSchu-Viewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025).....	19
Tabelle 3 Artenliste der potentiell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.	29

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Projektgesellschaft Rheinstraße 6 + 8 GbR plant die Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans „Rheinstraße Nr. 6 und 8“ auf einer Fläche von rund 2.800 m² im westlichen Teil der Schöfferstadt Gernsheim (Abbildung 1). Ziel des Vorhabens ist die seit Jahren leerstehenden Liegenschaften in der Rheinstraße 6 und 8 an der Kreuzung Rheinstraße/Wormser Straße einer neuen Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zuzuführen. Derzeit brach gefallene Gebäudeteile und Grundstücksflächen werden so einer gebietsverträglichen Nachverdichtung innerhalb der Ortslage zugeführt. Damit sind der Erhalt, die Sanierung und Reaktivierung der seit längerer Zeit leerstehenden Gebäude ein zentrales Element des Nutzungskonzepts. Der markante Standort am „Tor“ zum Hafengelände wird durch die Planung zu einem repräsentativen Stadteingang. Aufgrund der historischen Baubestands, sind in der Planung bereits denkmalpflegerische-, städtebauliche- und erschließungstechnische Belange eingebracht. Für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB erforderlich. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinstraße 6+8“ ist es planungsrechtliche Voraussetzungen für die Innenentwicklung und eine Nutzungsänderung des historischen Baubestands mit konkretem Vorhabenbezug zu schaffen.

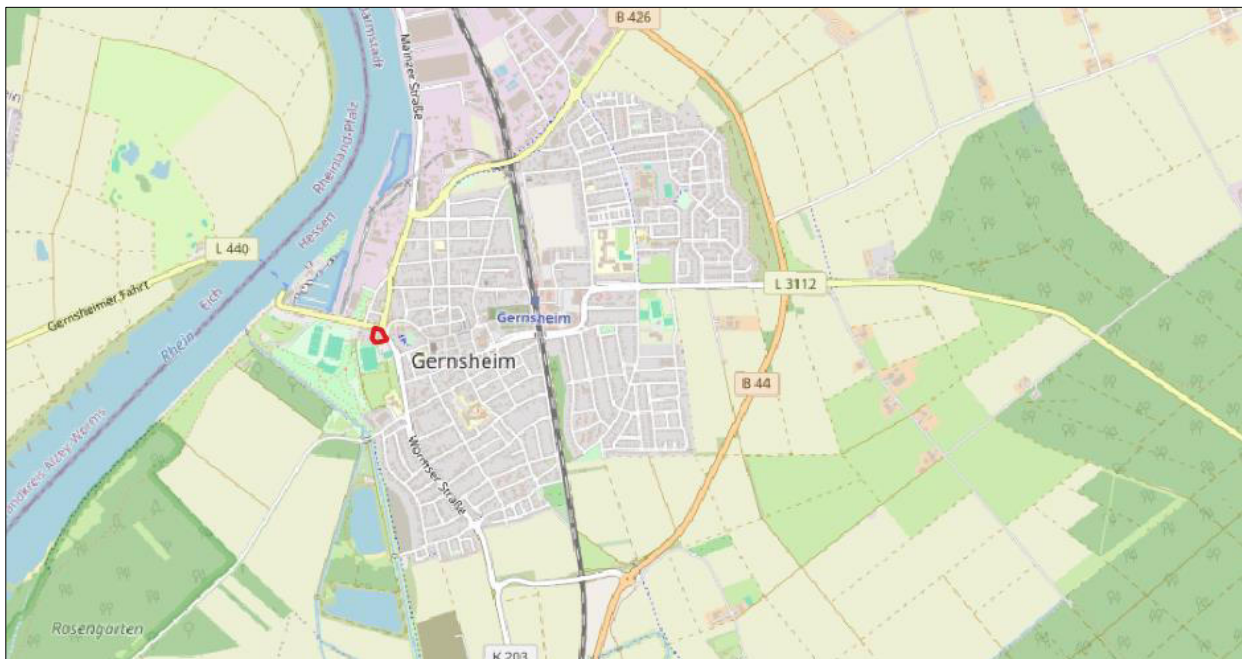


Abbildung 1 Übersichtskarte, Lage des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abfrage vom 15.04.2025).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 119/2 und 121 sowie Flurstück 123/1 tw. der Flur 4 in der Gemarkung Gernsheim (Abbildung 2). Im Norden grenzt an den räumlichen Geltungsbereich an die Rheinstraße mit nördlicher Wohn- und Gewerbebebauung und im Westen an deren Gärten. Südlich schließt der räumliche Geltungsbereich an ein Sportzentrum mit einem öffentlichen Parkplatz. Der Osten des räumlichen Geltungsbereichs grenzt an Wohn- und Gewerbebebauung der Wormser Straße und Magdalenenstraße, Feuerwehrmuseum und Schöffersplatz. Die Planung sieht den Umbau der beiden Kulturdenkmale, der Vorderhäuser der Rheinstraße 6 und 8 vor. In diesen beiden Gebäuden entstehen mehrere Wohneinheiten sowie je eine Gewerbebeein-
heit. Auf den rückwärtigen Flächen sind mittig drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, am südlichen Rand des Plangebiets sind fünf Einfamilienhäuser geplant.

Ausgestattet werden die Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Das Mehrfamilienhaus im östlichen Teil des Plangebiets ist mit drei Vollgeschossen ausgestattet und ist damit angepasst an die Gebäudekubatur der Rheinstraße 6. Insgesamt entstehen 15 Wohneinheiten in den Neubauten (Abbildung 3).

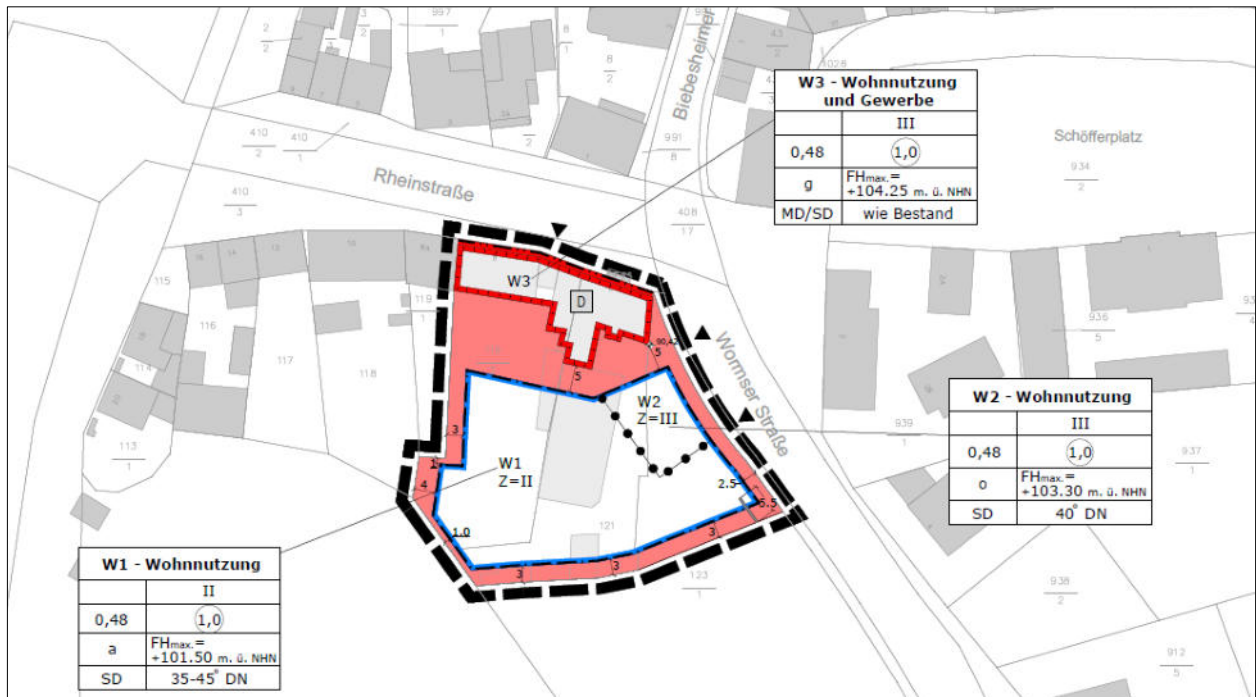


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen B-Plan „Rheinstraße 6 und 8“, Quelle: PlanES, Stand: 18.05.2026.



Abbildung 3 Auszug aus dem Freiflächenplan der Entwurfsplanung (Quelle: JS.Architektur, Stand 17.06.25)

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Gestaltungsfestsetzungen

In den Plangebieten W1 und W2 ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig; im W3 ist Wohnnutzung mit ergänzenden Gewerbeeinheiten in den Bestandsgebäuden zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Orientierungswerte für Baugebiete W1, W2 und W3 eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,48 fest. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Wegen, Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Als maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Das Bebauungskonzept sieht für die Neubebauungen im Zentrum und im Süden des Geltungsbereiches eine zweigeschossige Bauweise zzgl. Dachgeschoss vor. Die Bestandsbebauungen weisen drei Vollgeschosse, wovon eines jeweils im Mansardgeschoss liegt, auf. Für die straßenseitige Neubebauung im Osten wird in Fortführung des Bestandes eine dreigeschossige Bauweise zzgl. Dachgeschoss zugelassen. Demgemäß begrenzt der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von maximal $Z = II$ bzw. III , sodass künftig eine Bebauung mit bis zu zwei bzw. drei Vollgeschossen, zuzüglich z. B. eines entsprechenden Dach- oder Staffelgeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllt, zulässig ist.

Im W1 wird die abweichende Bauweise „a“ dahingehend festgesetzt, dass Gebäude im Sinne von Hausgruppen (zwei oder drei aneinandergebaute Hauseinheiten mit oder ohne Tiefenversatz) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Dies gilt für Hausgruppen sowohl auf real geteilten Grundstücken als auch auf nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken im Sinne des sog. „Doppelhausurteils“ (BVerwG, Urteil vom 24.02.2000 -4C12.98-). Die Gesamtlänge von Hausgruppen darf 30,0 m nicht überschreiten.

Im W2 ist die offene Bauweise „o“ festgesetzt.

Im W3 ist im Sinne des Erhalts der historischen Gebäudezeile die geschlossene Bauweise „g“ festgesetzt.

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Gauben/Zwerchhäuser dürfen ausschließlich mit Satteldach ausgeführt werden. Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchhäuser darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

Zulässig sind im W1 Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und im W2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° . Im W3 (Bestandsgebäude, Einzelkulturdenkmale) sind bestandsorientiert Mansarddächer (MD) und Satteldächer zulässig. Die Dachform und -neigung der Bestandsdächer ist jeweils beizubehalten. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten (Fahrrad- und Mülleinhausungen, Carports, Gartenhütten) sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 10° auszuführen.

Flächen für Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Die Anzahl wird auf eine Nebenanlage pro Wohneinheit (W1 und W2) beschränkt.

Stellplätze und offene Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

Grundstückszufahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrt gekennzeichneten Flächen zulässig. Notwendige Stellplatzzufahrten gemäß VEP sind davon ausgenommen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim wird festgesetzt, dass für die geplanten Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind. Die Zu- und Abfahrten ins Plangebiet sind nur an den als Einfahrt bzw. Ausfahrt gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Einfriedung

Einfriedungen sind nur zulässig als Hecken aus Laubgehölzen, berankte oder in Hecken integrierte Drahtzäune, Holzzäune und Mauern aus Stein. Mauern aus Stein dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Die übrigen Einfriedungen sind entlang von Fußwegen auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen. Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte oder in Hecken integrierte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, haben Drahtzäune einen Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Ausgenommen hiervon ist die Lärmschutzwand gemäß Planeintrag im Südosten des Geltungsbereiches (vgl. Bericht Nr. 24-3219, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

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

Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 100 m² angefangene Grundstücksfreifläche, 1 frei wachsender Strauch/25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste im Anhang.

Die Gebäudedächer von Flachdächern $\leq 10^\circ$ Dachneigung sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Gauben-/Zwerchhausdächer $< 10 \text{ m}^2$.

Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten ($> 2 \text{ m}^2$) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude (bis zu 50 cm breit) dienen.

Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von 1800 bis maximal 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse,

die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollen nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im W1 und W2 ist je Hauseinheit (Reihenhaus bzw. Einzelhaus) mindestens ein stadtklimafester und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen.

Vorsorgender Bodenschutz

Vermeidung von Bodenschäden (VB 1)

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden gelangen können.

Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die tatsächlichen Hauptdachflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder dazu gleichwertigen solarthermischen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu versehen (Solarmindestfläche).

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der

Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a , die unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden können (Bericht Nr. 24-3219, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, deren zur Belüftung erforderliche Fenster an Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) liegen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies ist bei den straßenseitigen Fassaden der Fall. Alternativ können an betroffenen Straßenseiten nicht schutzbedürftige Räume geplant werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung können die Nacht-Beurteilungspegel geschoss und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 24-3219, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt). Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen, Einhausungen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

2 Rechtliche und fachplanerische Grundlagen

2.1 Bauplanungsrecht

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm beträgt oder 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter beträgt, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren – sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm. Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls. Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegt. Zum anderen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) – hierzu mehr unter Ziff. 3.5 – oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es gelten damit insbesondere die Bestimmung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Auch darf nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 2 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.

Unabhängig von der Wahl der Verfahrensart sind die Bestimmungen des BNatSchG - §§ 44, 30, 34 BNatSchG – bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.2 Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalen Flächennutzungsplan des Regierungspräsidiums Darmstadt wird das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung* Bestand (3.4.1) und teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (10.1) dargestellt (Abbildung 4). Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebiets handelt es sich um keine wertgebende Fläche für die Landwirtschaft. Die geplante Bebauung entspricht damit den regionalplanerischen Zielen.

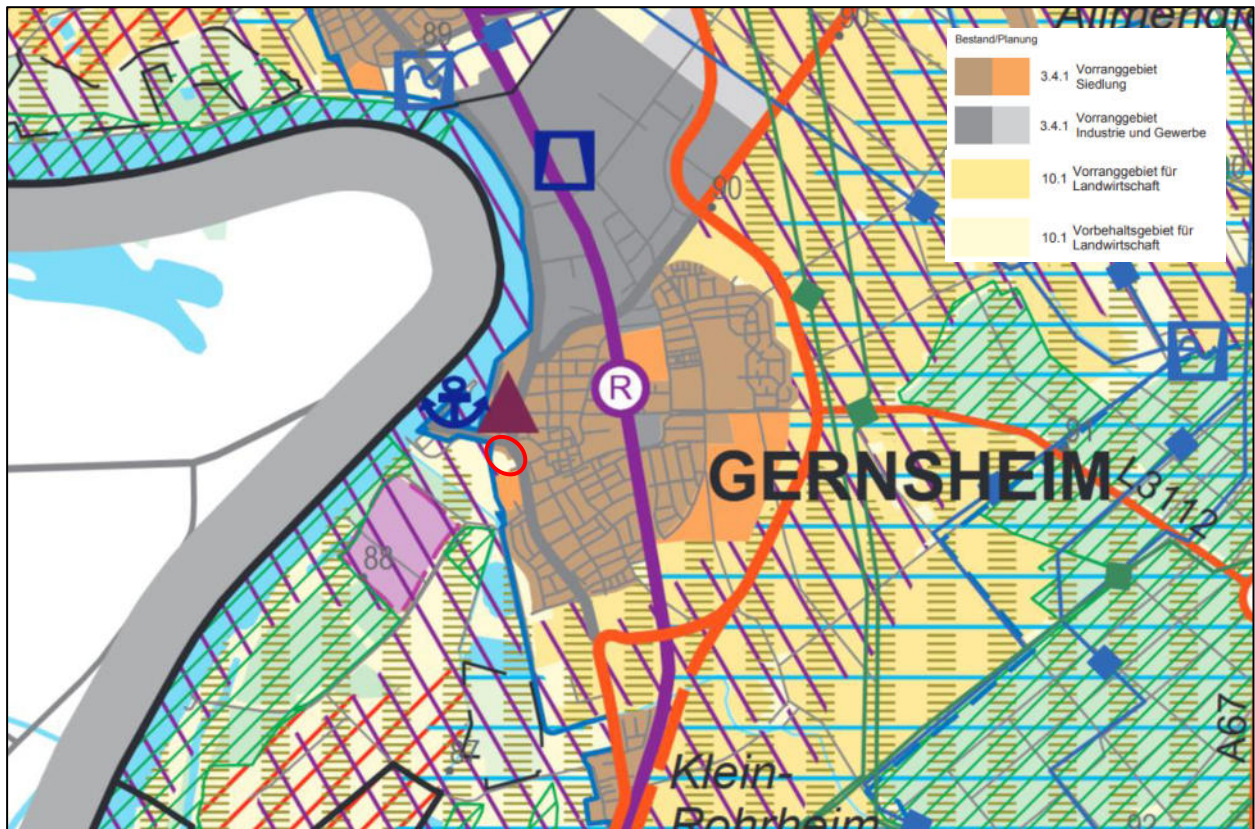


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (2010). Das Plangebiet ist rot umkreist. (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Abfrage vom 15.04.2025)

Im Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim ist das Plangebiet als *Gemischte Bauflächen Bestand* ausgewiesen und wird überlagert durch ein Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der B44“ von 1960, welcher für die Großteile des Plangebiets ein Mischgebiet mit einer geschlossenen Bauweise festsetzt. Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Der südwestliche Teil des Plangebiets ist im bestehenden B-Plan als Parkplatz festgesetzt. Damit überschreitet der (vorhabenbezogene) Bebauungsplan „Rheinstraße Nr. 6 und 8“ die Abgrenzung zwischen den Gebieten unterschiedlicher Nutzung des Bebauungsplans von 1960. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinstraße 6+8“ werden somit für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der B44“ ersetzt (Abbildung 5).

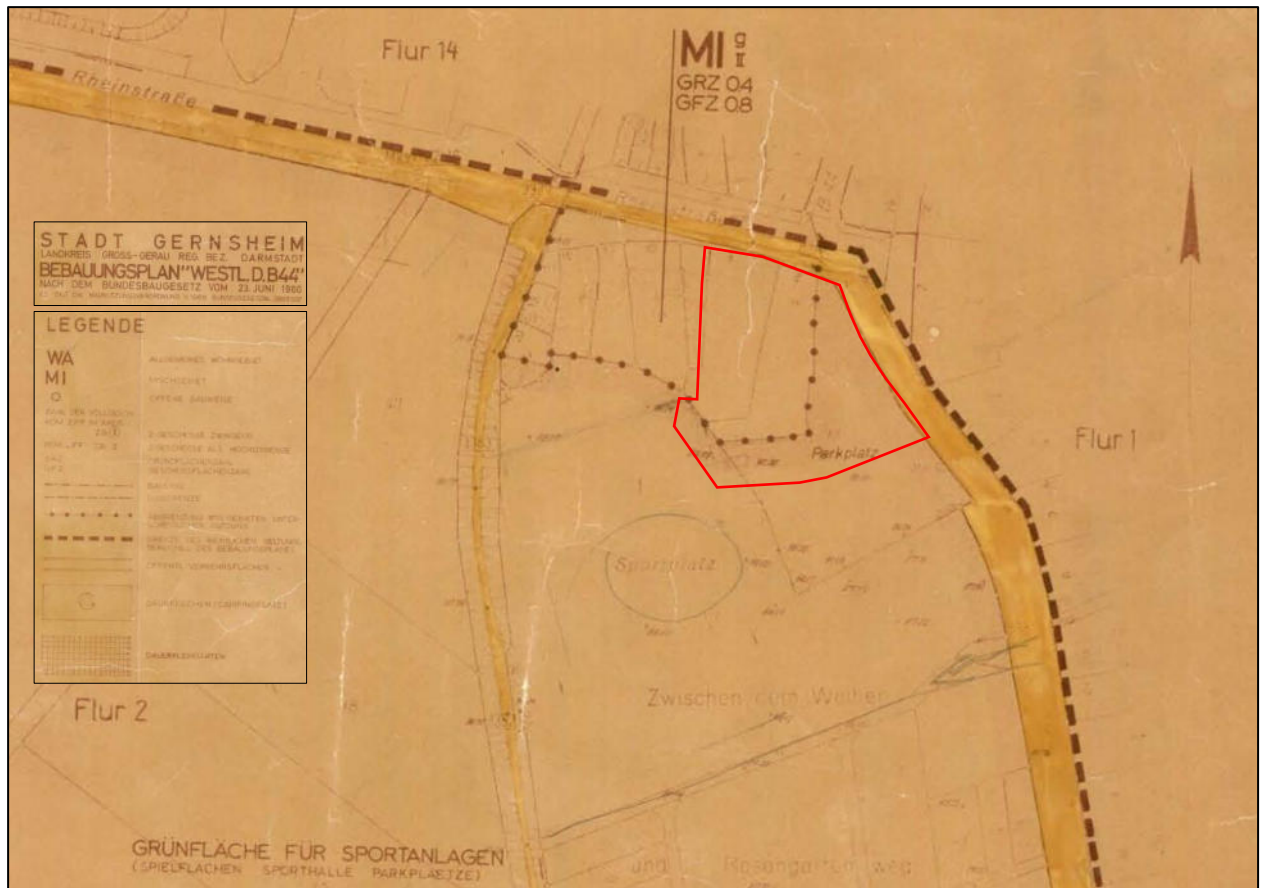


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan „Westlich der B44“ von 1960 mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rheinstraße Nr. 6 und 8“ (rot markiert).

2.3 Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG¹), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 25 HeNatG²) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Die entsprechenden Vorschriften sind deshalb im Rahmen des Umwelt-Fachbeitrags auf ihre Wirksamkeit hin abzurufen. Besonderes Gewicht erlangt hierbei im Rahmen von Bebauungsplänen der Artenschutz.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es 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 Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte 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.

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG neben allen europäischen Singvogelarten u. a. diejenigen Pflanzen- und Tierarten, die in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV₂₀₀₅) als solche aufgeführt sind. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls besonders geschützt, zugleich aber streng geschützt. Hierzu zählen u. a. alle in Deutschland beheimateten Fledermäuse, verschiedene Reptilien und Amphibien sowie Vertreter mehrerer wirbelloser Artengruppen wie Libellen und Schmetterlinge. Darüber hinaus führt aber auch die Bundesartenschutzverordnung in Anlage I eine Vielzahl von streng geschützten Arten auf, vor allem Vögel (z. B. Mittelspecht, Schwarzspecht, Grau- und Grünspecht, Raubwürger und Graumammer), Nachtfalter und Käfer.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (sog. Legalausnahme). Diese kann in bestimmten, von der Naturschutzbehörde festgelegten Fällen durch sog. CEF-Maßnahmen sichergestellt werden. Wird die Legalausnahme als wirksam anerkannt, liegt ein Verstoß gegen die oben genannten Verbote auch für andere besonders, aber nicht streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten nicht vor.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

¹) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 3908).

²) Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023. GVBl. Nr. 18 vom 07.06.2023 S. 379; 28.06.2023 S. 473, Gl. – Nr.: 881-58.

2.4 Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (BBodSchG)³ ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung des Bauvorhabens.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückeigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

³) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308).

3 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

3.1 Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988)⁴ zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Nördlichen Oberrheintieflands (22). Es befindet sich an der Grenze der Haupteinheiten Nördliche Oberrheinniederung (222) und Hessische Rheinebene (225), welche zu den Teileinheiten Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung (222.1) und Jägersburg-Gernsheimer Wald (225.4) gehören. Gegenüber der im Osten anschließende Hessische Rheinebene ist die Nördliche Oberrheinniederung durch eine Geländestufe geringer Höhe deutlich abgesetzt. Gegliedert ist die Nördliche Oberrheinniederung durch Altarme und verlandete Flussschlingen des Rheins, sowie trockene Flugsandgebiete und Düneninseln. Das ursprünglich aus dem Auwald hervorgegangene Grünlandgebiet ist mit seinen fruchtbaren Böden zunehmend ackerfähig geworden, wenn auch teilweise anmoorige Böden bei eutrophen Verhältnissen vorliegen. In der Hessischen Rheinebene sind in Bereichen trockener Flugsand- und Dünengebiete Kiefernwälder vorherrschend, die stellenweise im Wechsel mit Spargelanbauflächen stehen. Der ausgedehnte Komplex des Jägersburg-Gernsheimer Waldes ist mit einem recht naturnahen Eichenhainbuchenwald bestockt und ist bedeutend für die Wassergewinnung⁴. Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 89 m ü. NHN.

Die Böden des Plangebiets bestehen überwiegend aus fluvialen Sedimenten. Ein kleiner Bereich des nördlichen Plangebiets wird im Bodenviewer nicht dargestellt. Die Böden aus sandigen Hochflutsedimenten und/oder solimixtiven Deckschichten bilden Parabraunerden mit Pseudogley-Parabraunerden (s. Abb. 6, Tab. 1). Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend sind außerdem Böden aus carbonathaltigen schluffig-lehmigen Auensedimenten die Vega mit Gley-Vega bilden vorhanden. Morphologisch treffen dort die Terrassenflächen mit sandiger Hochflutlehmbedeckung der Oberrhein- und Untermainebene auf die westlich gelegenen Umlaufflächen des Mäandersystems des Rheins mit schluffigem Auensediment.

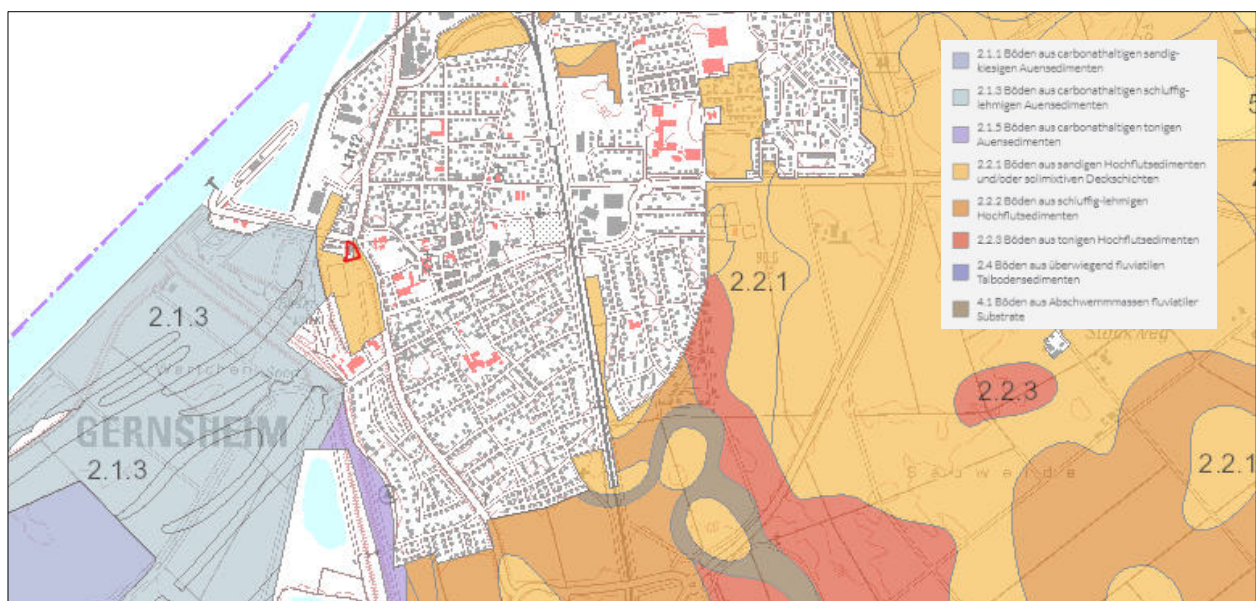


Abbildung 6 Bodenhauptgruppen im Planungsbereich. Das Plangebiet ist rot umkreist. (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)

⁴⁾ KLAUSING, OTTO (1988): Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Hessen. Heft Nr. 67.

Tabelle 1 Bodenhauptgruppen im Plangebiet (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)

Hauptgruppe	2 Böden aus fluviatilen Sedimenten	2 Böden aus fluviatilen Sedimenten
Gruppe	2.2 Böden aus Hochflutsedimenten	2.1 Böden aus Auensedimenten
Untergruppe	2.2.1 Böden aus sandigen Hochflutsedimenten und/oder solimixtiven Deckschichten	2.1.3 Böden aus carbonathaltigen schluffig-lehmigen Auensedimenten
Bodeneinheit	Parabraunerden mit Pseudogley-Parabraunerden	Vega mit Gley-Vega
Substrat	aus 3-6 dm Hochflutsand (Pleistozän), örtl. Fließerde (Hauptlage) über 2-4 dm Hochflutlehm, meist über 2-3 dm Hochflutsand oder -schluff mit Carbonatanreicherungshorizont/Rheinweiß, über Terrassensand (Pleistozän)	aus >10 dm Auenschluff über Flusssand (Subatlantikum)
Morphologie	Terrassenflächen mit sandiger Hochflutlehmbedeckung der Oberrhein- und Untermainebene	Umlaufflächen des Mäandersystems des Rheins mit schluffigem Auensediment

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Die Bodenfunktionsbewertung wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert:

- Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

Das Bewertungsschema für die Bodenfunktionsbewertung folgt der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Methodendokumentation „Bodenschutz in der Bauleitplanung⁵“.

Innerhalb des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches liegt keine Einordnung der einzelnen Kriterien vor (Abb. 7, 8, 9). Die Flächen um Gernsheim weisen sehr unterschiedliche Werte der Acker- und Grünlandzahlen auf (Abb. 7). Südlich von Gernsheim liegen besonders hohe Acker- und Grünlandzahlen vor, während sie im Osten gering sind. Es liegt keine besondere Standorttypisierung für die Biotopentwicklung vor. Angesichts der Lage innerhalb der Siedlung und der damit einhergehenden langjährigen anthropogenen Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet keinen hervorzuhebenden Lebensraum für Pflanzen darstellt.

Die Feldkapazität um Gernsheim deckt ebenfalls verschiedene Bereiche ab, die am Plangebiet am nächsten gelegenen Flächen weisen allerdings eine mittlere bis hohe Feldkapazität auf (Abb. 8). Für den Wasserhaushalt spielen die Böden um Steinbach demnach eine vergleichbar wichtige Rolle. Innerhalb des Plangebietes ist von einer anthropogenen Vorbelastung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt auszugehen. Trotzdem sollte eine möglichst geringe zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet angestrebt werden.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen um Gernsheim liegt im Osten überwiegend bei gering bis mittel. Südlich und westlich von Planungsgebiet ist eine mittlere bis hohe Bodenfunktionsbewertung vorhanden (Abb. 9). Auch im Eingriffsgebiet selbst ist entsprechend den umliegenden Böden von einem mittleren Funktionserfüllungsgrad auszugehen. Hinzu kommt die bestehende anthropogene Überprägung in Teilbereichen des Plangebietes. Die Bebauung und damit einhergehende Versiegelung im Plangebiet führt teils zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.

⁵⁾ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV) 2013, Hrsg.: Bodenschutz in der Bauleitplanung, Methodendokumentation zur Arbeitshilfe.

Im Plangebiet sind als ehemalige Gartenanlage genutzte Freiflächen vorhanden, welche teilweise durch kleinere Hütten versiegelt sind. Hier ist zwar ebenfalls von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen, insgesamt kann jedoch angenommen werden, dass die Funktionen des Bodens hier zumindest weitestgehend intakt sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt allerdings zu einer weiteren Versiegelung in diesem Bereich, da vor allem am südlichen Randgebiet kleinere Gartenabschnitte geplant sind.

Der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad kann damit Rechnung getragen werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Boden kann unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Bei Bodenarbeiten im Rahmen der Umsetzung der Planung wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit dem Boden zu treffen sind (s. Vermeidungsmaßnahmen „Boden“). So sollten keine Bodenarbeiten bei zu nassen Böden durchgeführt werden. Generell sind Ober- und Unterboden sowie Untergrund getrennt auszuheben und zwischenzulagern. Bei der Lagerung des Bodens in Mieten ist darauf zu achten, dass er nicht verdichtet wird, nicht vernässt und stets durchlüftet bleibt. Nach Bauabschluss sind die Baueinrichtungsflächen und eventuelle Baustraßen zurückzubauen und die Böden sind fachgerecht wieder herzustellen. Die angrenzende Fläche sollte für dem Befahren geschützt werden, um eine zusätzliche Inanspruchnahme zu vermeiden.

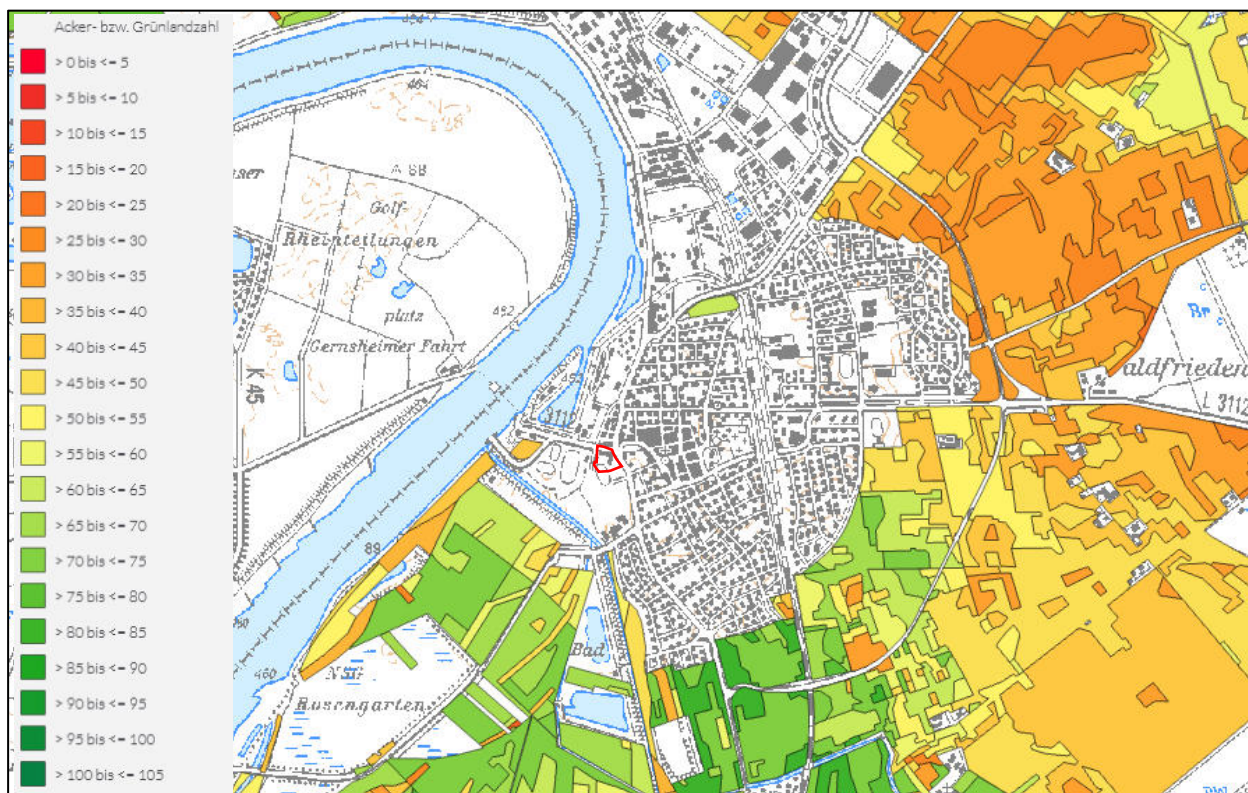


Abbildung 7 Bodenzahlen in der Umgebung des Plangebietes (rot). (Quelle: AgrarViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025).

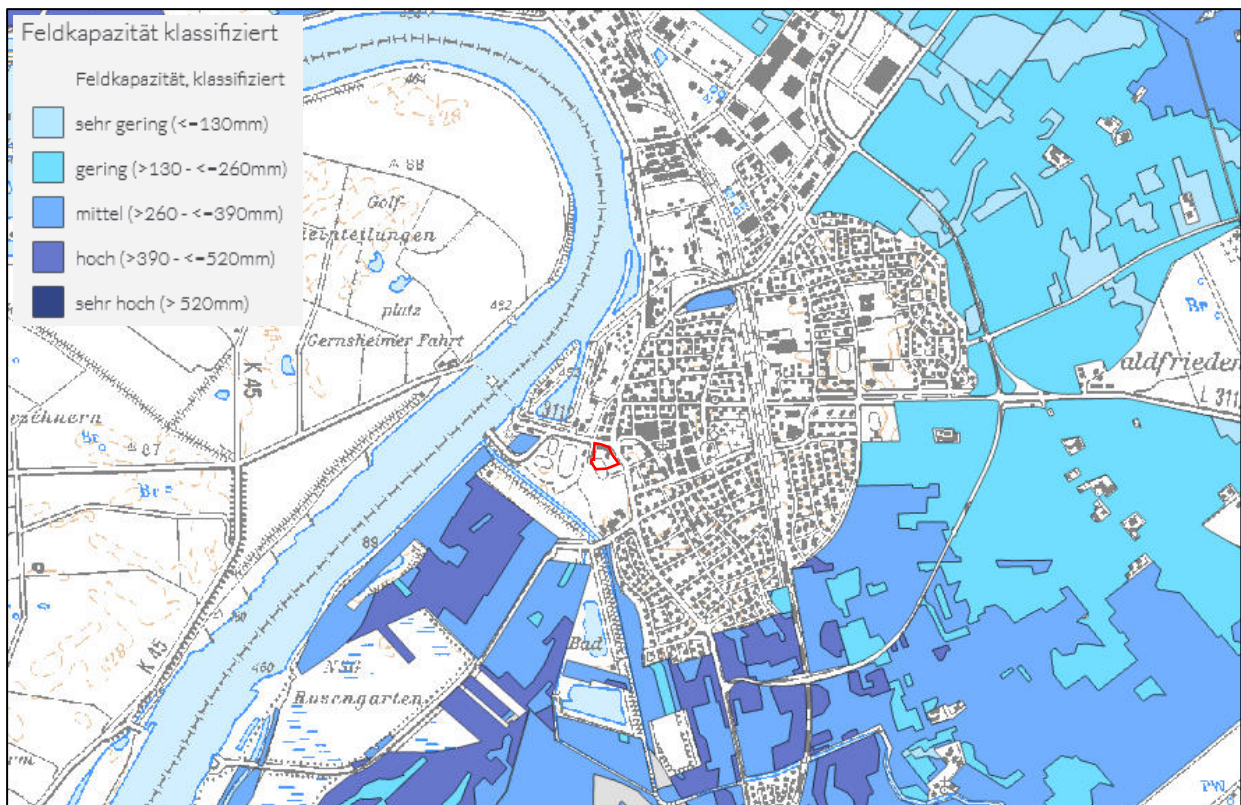


Abbildung 8 Feldkapazität in der Umgebung des Plangebietes (rot). (Quelle: AgrarViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)

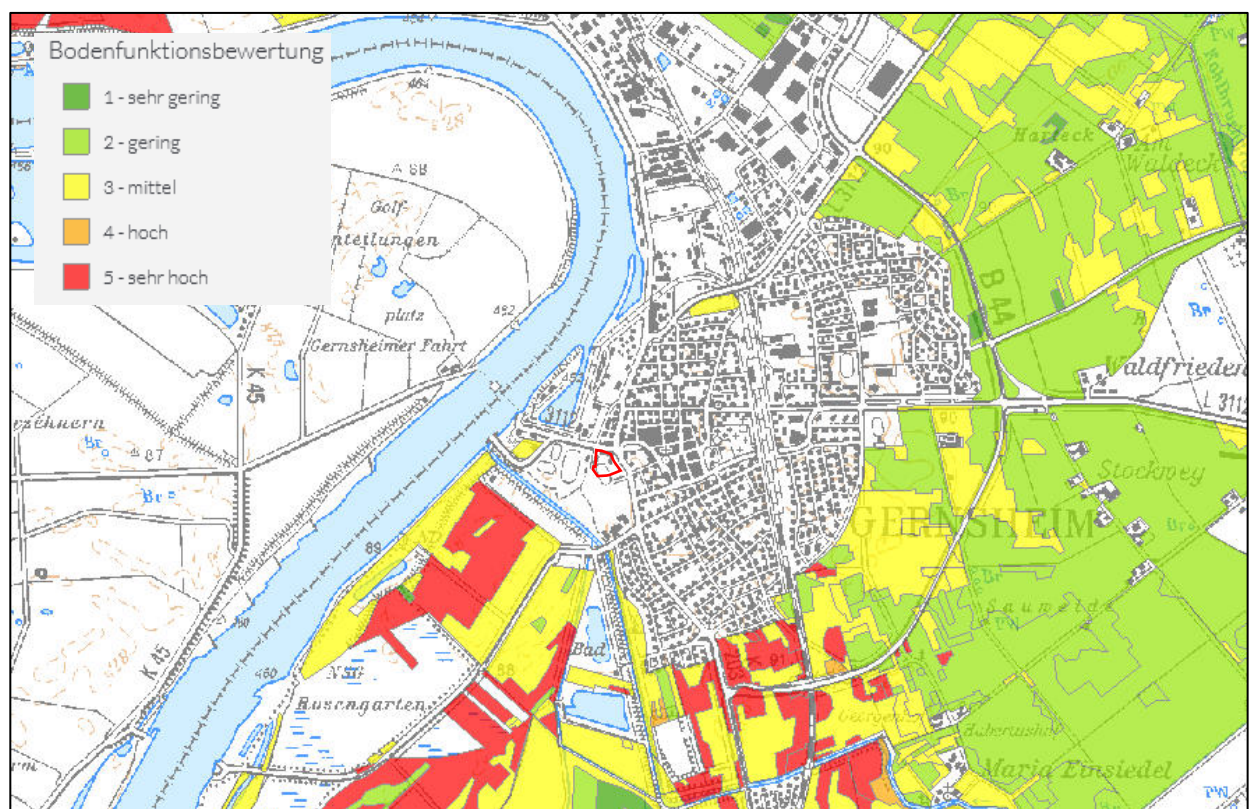


Abbildung 9 Bodenfunktionsbewertung in der Umgebung des Plangebietes (rot). (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)

Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzzonen des Trinkwasserschutzbereiches und außerhalb von Heilwasserschutzbereichen. Der Ort Gernsheim grenzt lediglich an die Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereichs der Stadt Gernsheim (Abbildung 10).

In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich der Rhein (Gewässerordnung 1) in maximal 500 m Entfernung und das mit diesem verbundene Gernsheimer Hafenbecken in ca. 250 m Entfernung. Südlich des Gebiets in etwa 400 m Entfernung verlaufen außerdem der Himmelschlingsgraben (Gewässerordnung 3), der in den Winkelbach (Gewässerordnung 2) und welcher in den Rhein mündet. Das Plangebiet grenzt außerdem an ein gesetzlich festgeschriebenes Überschwemmungsgebiet (Abb. 10). Das Plangebiet liegt einheitlich innerhalb einer geologischen Einheit (Tabelle 2).

Als Starkregen werden sehr hohe Niederschläge bezeichnet, die in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt auftreten. Es ist davon auszugehen, dass es vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels in Zukunft vermehrt zu solchen Extremwetterereignissen kommen wird. Infolge solcher Ereignisse kann es auch abseits von Fließgewässern zu Überflutungen und Schäden kommen. Die Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hohem Starkregenhinweis-Index (StarkregenViewer Hessen, Abfrage am 30.04.2025).

Die überdeckenden Schichten haben eine geringe bis sehr geringe Schutzfunktion (GruSchu, Abfrage vom 30.04.2025). Es ist auf besondere Umsicht bei der Handhabung von grundwassergefährdenden Stoffen zu achten und die Vermeidungsmaßnahme VB 3 ist einzuhalten.

Unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen kann eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ausgeschlossen werden.

Tabelle 2 Hydrogeologische Übersicht (Quelle: GruSchu-Viewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025).

Hydrogeologische Einheit	Gesteinsart	Verfestigung	Hohlraum	Geochemischer Gesteinstyp	Durchlässigkeit	Leitcharakter
Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit)	Sediment	Lockergestein	Poren	silikatisch/karbonatisch	Klasse 3: mittel	Grundwasserleiter

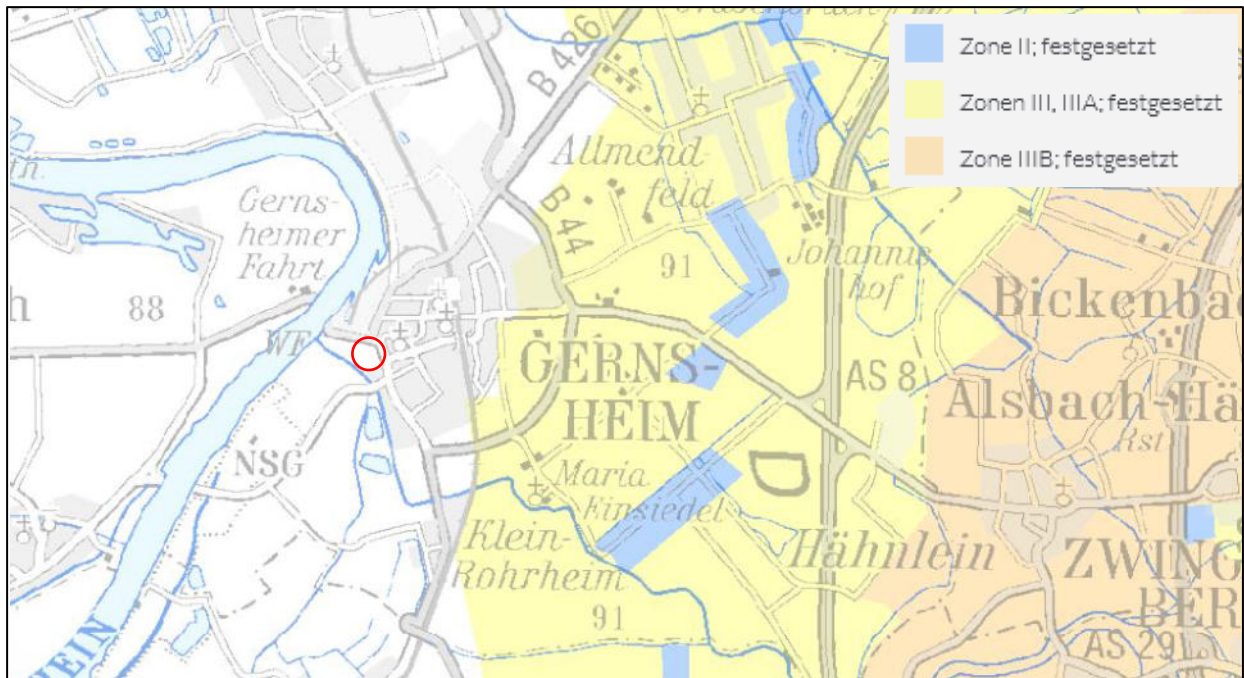


Abbildung 10 Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: GruSchuViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)

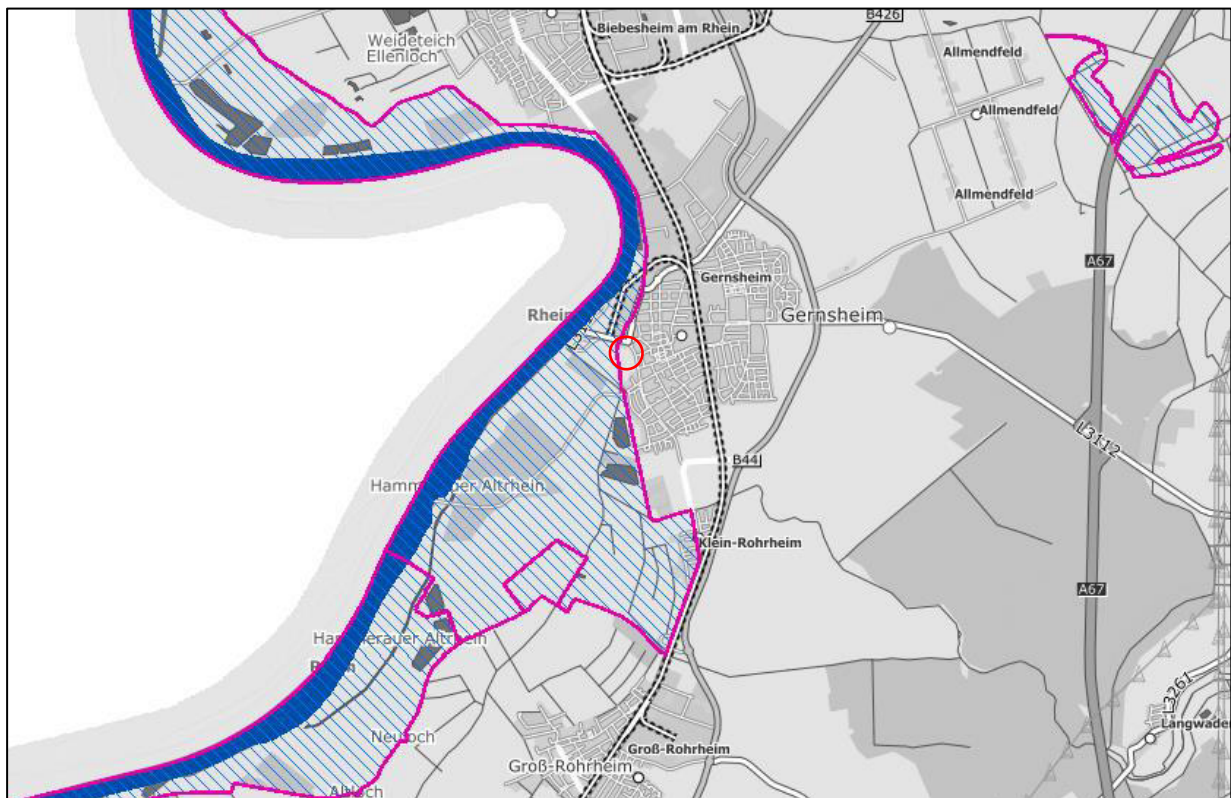


Abbildung 11 Lage des Plangebietes (rot) zu gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (rosa, blau schraffiert) (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abfrage vom 15.04.2025)

Vermeidungsmaßnahmen Boden und Wasser:

VB 1	Vermeidung von Bodenschäden Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete!).
VB 2	Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.
VB 3	Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken.
VB 4	Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Bei den Baumaßnahmen ist strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.
VB 5	Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung) Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

3.2 Tiere und Pflanzen

Die folgenden Aussagen zur Pflanzen- und Tierwelt im Geltungsbereich beruhen auf eigener Strukturkartierung und Gebäudeinspektion. Diese wurden im Frühjahr 2025 vom Ingenieurbüro für Umweltplanung erhoben. Aussagen zur Tierwelt werden geschlussfolgert.

3.2.1 Vegetation und Biotopstruktur

Das Plangebiet umfasst einen alten Wohngebäudebestand (Haus 1 und 2, Abbildung 12), eine ehemals als Kino genutzte Halle sowie einen verwilderten Garten mit Gartenhütten und Schuppen (Abbildung 13 und Abbildung 15). Die Grünflächen im Plangebiet sind stark verwildert und zeichnen sich durch eine geringe Anzahl an Pflanzenarten aus. Weite Teile der Fläche sind von Brombeeren (*Rubus* sect. *Rubus*) dominiert (Abbildung 13). Die Gehölzvegetation wird überwiegend durch den potenziell invasiven Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*) geprägt, der – neben der Brombeere – in Form von dicht stehenden Jungbäumen die Fläche bestimmt (Abbildung 13). Krautige Pflanzen sind kaum vorhanden und aufgrund der dichten Vegetation auch im Jahresverlauf nicht in größerer Ausprägung zu erwarten. Strukturegebend für den Gartenbereich sind zahlreiche Hütten, Verschläge und Mauern, die grundsätzlich Brutplätze für in Halbhöhlen brütende Vogelarten bieten können (Abbildung 15). Viele dieser Strukturen sind dicht mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen und eignen sich somit auch für freibrütende Vogelarten. Zum Plangebiet gehört außerdem ein Teil des südöstlich gelegenen Parkplatzes, dessen Grünflächen überwiegend mit gebietsfremden Gehölzen bewachsen sind.

Der Gebäudebestand umfasst zwei Fachwerkhäuser aus dem 19. Jahrhundert sowie eine deutlich jüngere, als Halle genutzte Anbaukonstruktion. Die beiden Fachwerkhäuser sind über einen kleineren Fachwerkanbau miteinander verbunden. Die Gebäude wurden seit über zwei Jahrzehnten nicht mehr regulär bewohnt (mündl. Mitteilung Herr Plegge am 03.04.2025) und weisen erhebliche Schäden auf. Bei der Begehung wurden zahlreiche Spalten und Öffnungen in der Fassade festgestellt. Insbesondere die umlaufenden Dachkästen der Gebäude sind an vielen Stellen für Fledermäuse und Vögel zugänglich. Die beschädigten Fassaden bieten nicht nur Unterschlupfmöglichkeiten, sondern gewähren durch offene Stellen auch Zugang zum Gebäudeinneren. Zerbrochene oder geöffnete Fenster und Türen ermöglichen zudem einen ungehinderten Einflug von Fledermäusen und Vögeln in die Gebäude (Abbildung 18).

Die Innenbegehungen spiegeln im Wesentlichen die Verhältnisse an der Fassade wider. In Haus 1 wurde bereits ein Großteil des Putzes entfernt, sodass die Gefache stellenweise frei liegen. In Zusammenspiel mit den vorhandenen Schäden an der Substanz ergibt sich ein gutes Quartierspotential für Fledermäuse. So befindet sich in den Innenräumen eine kaum überschaubare Anzahl an teils tiefen Spalten und Zwischenräumen (Abbildung 16). Auch der Dachboden von Haus 1 ist aufgrund der Fachwerkbauweise reich an Spalten und weist über diverse Schadstellen Zugänglichkeit für Fledermäuse auf (Abbildung 17). Haus 2 bietet eine ähnliche Habitatstruktur wie Haus 1. Auch hier sind die Innenräume über Fassadenöffnungen sowie beschädigte oder fehlende Fenster für fliegende Tiere zugänglich. Da der Putz im Inneren nicht entfernt wurde, bestehen Rückzugsmöglichkeiten für Fledermäuse vor allem in beschädigten Wand- und Bodenbereichen (Abbildung 19).

Der ebenfalls zugängliche Dachboden in Fachwerkbauweise konnte aus Sicherheitsgründen nicht gänzlich betreten und daher nicht vollständig auf Spuren einer Besiedelung untersucht werden. Gleiches gilt für den Keller unter Haus 2, der grundsätzlich als potenzieller Fledermausquartier in Betracht kommt, aber ebenfalls nicht zugänglich war.

Der verbindende Fachwerkanbau zwischen Haus 1 und Haus 2 konnte aufgrund mit Brettern verschlossener Zugänge nicht begangen werden. Aufgrund des vergleichbaren baulichen Zustands ist jedoch auch hier von einem Quartierpotenzial für Fledermäuse und Vögel auszugehen.

Neben den Fachwerkbauten wurde auch eine Begehung der Halle vorgenommen, welche über ein großes Tor zugänglich ist. Die Zwischendecke der Halle ist an vielen Stellen bereits eingestürzt und gibt den Blick auf die darunter liegende Holzkonstruktion frei (Abbildung 20). Auch befindet sich ein an einigen Stellen für Fledermäuse und Vögel zugänglicher Dachkasten an dem Gebäude.

Das Vorhandensein von Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten ist für sämtliche Gebäude im Plangebiet anzunehmen.



Abbildung 12 Übersicht über die Bestandsgebäude und Grünflächen innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet ist rot umgrenzt. (Hintergrundbild: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, © basemap.de / BKG 04/2025)



Abbildung 13 Blick Richtung Süden in den verwilderten Gartenbereich. Weite Teile des Gartens sind von Brombeeren überwuchert. Der Gehölzbewuchs ist durch junge Exemplare des potentiell invasiven Blauglockenbaums geprägt. Rechts befindet sich ein Teil der für den Rückbau vorgesehenen Halle (Foto: IBU, 04/2025).



Abbildung 14 Die Fachwerkgebäude sind durch zahlreiche Spalten in der Fassade und im Dach sowie durch geöffnete Fenster für Tiere zugänglich (links Haus 1, rechts Zwischengebäude). (Foto: IBU, 04/2025).



Abbildung 15 Im Bereich der Gartenfläche befinden sich zahlreiche Hütten und Verschläge mit Backsteinmauern (Foto: IBU, 04/2025).



Abbildung 16 Offener Zugang zu den Zwischenräumen von Haus 1 und dem danebenliegenden Gebäude. Dieser Bereich weist zahlreiche Hohlräume auf (Foto: IBU, 04/2025).



Abbildung 17 Dachboden von Haus 1. Der Dachboden verfügt über zahlreiche Spalten nach außen. Haus 2 verfügt über einen ähnlich beschaffenen Dachboden (Foto: IBU, 04/2025).



Abbildung 18 Straßenabgewandte Seite von Haus 2 mit teilweise geöffneten Fenstern (Foto: IBU, 04/2025).



Abbildung 19: Innenbereich von Haus 2. In weiten Teilen ist der Putz noch vorhanden, dennoch befinden sich zahlreiche Risse in den Wänden (Foto: IBU, 04/2025).



Abbildung 20: Für einen Abriss vorgesehene ehemalige Kinohalle mit offener Zwischendecke und Spuren von Vandalismus. (Foto: IBU, 04/2025).

3.2.2 Tierwelt (Potentialanalyse)

Im Folgenden werden lediglich die von der Planung potentiell betroffenen Artengruppen aufgeführt. Leider zeigt sich seit Jahren eine zunehmende Diskrepanz zwischen den strukturellen Voraussetzungen in einem Lebensraum und seiner tatsächlichen Artausstattung. Dies gilt in besonderem Maße auch für die Vogelwelt, die durch überörtliche Einflüsse, vor allem den Rückgang der Nahrungsgrundlagen, erhebliche Rückgänge in Arten- und Individuenzahl erdulden muss. Da für die artenschutzrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber nicht das Potenzial, sondern die tatsächlichen Vorkommen in einem Gebiet ausschlaggebend sind, ermöglichen Potenzialanalysen nur eine grobe Voreinschätzung – die einem „worst case“ allerdings oft näherkommt als der Realität.

Die Betroffenheit von Fischen, Libellen und Amphibien durch Umsetzung der Planung kann aufgrund fehlender Still- und Fließgewässer in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden. Jedoch können die struktureichen Hausgärten, durchaus opportunistischen Arten wie Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) aber auch die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) als Lebensraum dienen. Da diese Strukturen durch die vorliegende Planung weitgehend unverändert bleiben, können erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen von Amphibien ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Ortslage von Gernsheim ohne Anschluss an Waldbestände kann ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Nutzung von Nebengebäuden als Sommer- oder Winterquartier von Garten- oder Siebenschläfern ist dagegen nicht auszuschließen. Hier sind Maßnahmen vorzusehen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden (V 02).

Der Geltungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für Heuschrecken auf. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden. Innerhalb des Gartens ist vereinzelt liegendes Totholz vorgefunden worden. Aufgrund der Beschattung und der geringen Mächtigkeit des Holzes kann eine Besiedelung durch streng geschützte Käferarten (z.B. Hirschkäfer) ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für anspruchsvollere Tagfalterarten auf. Zudem kann aufgrund des Fehlens des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) als Wirtspflanze des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ein Vorkommen seltener oder streng geschützter Tagfalterarten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Demzufolge wird für den Eingriff im Folgenden die Betroffenheit der Tierartengruppen der Vögel, Reptilien, Garten- oder Siebenschläfern und Fledermäuse geprüft.

Vögel

Insgesamt wird im Untersuchungsgebiet potentiell von 28 Vogelarten ausgegangen. Dabei handelt es sich überwiegend um typische Arten der Siedlungen und Siedlungsränder. Der Gartenbereich bietet potentielle Brutplätze für allgemein häufige Vogelarten wie Amsel, Blau- und Kohlmeise sowie Zilpzalp (Tab. 3).

Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen kann ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten wie Bluthänfling, Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz sowie Türkentaube nicht ausgeschlossen werden. Der Stieglitz wurde im Rahmen der Gebietsbegehung mit revieranzeigendem Verhalten nachgewiesen. Darüber hinaus bieten die Bestandsgebäude aufgrund zahlreicher Spalten in der Fassade ein Potenzial an Brutplätzen für Mauersegler, Stare und Haussperlinge.

Ein Vorkommen der Elster ist aufgrund der Siedlungslage grundsätzlich möglich. Da im Zuge der Begehung jedoch weder Individuen noch Nester dieser Art festgestellt wurden, wird die Elster lediglich als potenzieller Nahrungsgast eingestuft.

Grundsätzlich ergibt sich aus dem Vorkommen von geschützten Vogelarten die Notwendigkeit einer Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung und den Rückbau von Gebäuden von Oktober bis Ende Februar (**V 01**). Da auch potentiell Brutstätten gebäudebrütender Vögel betroffen sind, gilt die Bauzeitenregelung auch für die Sanierung der Außenfassade und das Aufstellen des Baugerüsts.

Tabelle 3 Artenliste der potentiell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Art	Wissenschaftlicher Name	Status		Artenschutz		Rote Liste		EHZ HE
		EG	UG	St	§	HE	D	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	b		b	B	*	*	FV
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	b		b	B	*	*	FV
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	b		b	B	3	3	U2
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	N		b	B	*	*	FV
Elster	<i>Pica pica</i>	N		b	B	*	*	U1
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	b		b	B	*	*	FV
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	b		b	B	*	*	FV
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	b		b	B	*	*	U1
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	b		b	B	*	*	FV
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	b		b	B	*	*	FV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	b		b	B	*	*	U1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	b		b	B	*	*	FV
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	b		b	B	*	*	FV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	b		b	B	*	*	FV
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	b		b	B	V	*	U1
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	b		b	B	*	*	FV
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	b		b	B	*	*	FV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	N		b	B	*	*	FV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	b		b	B	*	*	FV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	b		b	B	*	*	FV
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	N		s	A	*	*	FV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	b		b	B	V	3	U1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	b		b	B	3	*	U2
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	b		-	B	-	-	GF
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	b		b	B	2	*	U2
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	b		b	B	*	*	FV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	b		b	B	*	*	FV
Legende:								
Vorkommen (St) (nach Südbeck et al.)		Rote Liste:		Artenschutz:		Erhaltungszustand in Hessen (EHZ):		
b: Brutverdacht B: Brutnachweis	zu prüfende Arten im Sinne HMUKLV (2015) ⁶	D: Deutschland (2020) ⁷ HE: Hessen (2023) ⁸		St: Schutzstatus b: besonders geschützt s: streng geschützt		FV	günstig	
		0: ausgestorben		§: Rechtsgrundlage		U1	ungünstig bis unzureichend	
						U2	unzureichend bis schlecht	

⁶ HMUKLV (2015): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 3. Fassung vom Dezember 2015. Wiesbaden, 154 S.

⁷ DRV (Hrsg.; 2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 75: 12-112.

⁸ Kreuziger et al. (2023): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 11. Fassung. Wiesbaden.

Bz: Brutzeit-nachweis N: Nahrungs-gast D: Durchzügler EG: Eingriffsgebiet UG: Untersuchungsgebiet	1: vom Aussterben be-droht 2: stark gefährdet 3: gefährdet V: Vorwarnliste *: ungefährdet	B: BArtSchV (2005) V: Anh. I VSchRL A: Anh. A VO (EU) 338/97	GF	Gefangenschaftsflücht-ling
			Potentialanalyse	

Fledermäuse

Aufgrund des alten Gebäudebestands und des langjährigen Ausbleibens einer regulären Nutzung haben sich innerhalb des Plangebiets zahlreiche potentielle Quartiere für Fledermäuse entwickelt. Nahezu alle Gebäudebereiche sind für Fledermäuse zugänglich. Neben einer Vielzahl an Spalten in der Fassade bieten insbesondere die an vielen Stellen offenstehenden Dachkästen, Dachüberhänge, Dachböden und Zwischenräume im Mauerwerk geeignete Strukturen als Sommerquartier für gebäudebesiedelnde Arten wie Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus, Graues Langohr und Zwergfledermaus. Für die Zwergfledermaus kann darüber hinaus eine Nutzung als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Gebäudebegehung konnten keine direkten Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse – wie etwa Kot- oder Urinspuren – festgestellt werden, sodass ein Vorkommen des Großen Mausohrs hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann. Für die übrigen genannten Arten ist ein Vorkommen aufgrund ihrer versteckten Lebensweise in schmalen Spalten und Ritzen jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Der verwilderte Garten stellt potentiell ein Nahrungshabitat für Fledermäuse dar.

Durch den Bebauungsplan ist neben der Sanierung und dem teilweisen Rückbau der Bestandsgebäude auch eine Nachverdichtung im Bereich der Gartenfläche vorgesehen. Die Artengruppe der Fledermäuse ist dadurch potentiell von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen, insbesondere durch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden. Zudem besteht bei Arbeiten an potentiellen Quartieren das Risiko des Tötens oder Verletzens einzelner Individuen.

Der Verlust von Nahrungshabitaten ist aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Gartenbereichs sowie der Verfügbarkeit hochwertiger Nahrungsräume im benachbarten Rheinpark als sehr gering einzuschätzen. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans – insbesondere durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude im vorgesehenen Baufenster – keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen für jagende Fledermäuse zu erwarten sind.

Um das Tötungs- oder Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 zu vermeiden, sind Sanierungsarbeiten, im Dachbereich, die potentielle Fledermausquartiere betreffen, ausschließlich in der Zeit von Oktober bis Februar und nur bei frostfreier Witterung zu durchzuführen (**V 01**). Da insbesondere im Dach- und Traufbereich sowie in Rollladenkästen mit Fledermausvorkommen zu rechnen ist, sollten Arbeiten in diesen Bereichen vorrangig im September und Oktober stattfinden. In diesem Zeitraum ist die Wochenstubenzeit in der Regel abgeschlossen, gleichzeitig sind die Tiere noch nicht in den Winterschlaf übergegangen.

Arbeiten an für Fledermäuse besonders relevanten Gebäudebereichen wie an Dach, Dachkästen, Traufen oder Rollladenkästen (z. B. Abnahme von Schindeln, Öffnen von Verkleidungen) sind händisch oder mit kleinem Gerät durchzuführen. Zudem ist die Durchführung im Beisein einer fachkundigen Umweltbaubegleitung sicherzustellen (**V 04**) um bei Vorfinden von Fledermäusen Schutzmaßnahmen ergreifen zu können. Auch bei dem Verschluss von Vorhandenen Schächten und Kellern ist eine vorherige Begehung vorzunehmen (**V 04**).

Werden bei weiteren Arbeiten einzelne Tiere angetroffen, sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder – sofern sie sich im Winterschlaf befinden – z. B. in einen geeigneten Nistkasten umzusetzen. Werden mehrere Tiere gleichzeitig aufgefunden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Werden bei den Sanierungsarbeiten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen vorgefunden, so sind diese durch Ersatzquartiere im Verhältnis 1:3 zu kompensieren (**K 01**).

Reptilien

Im Rahmen der Geländebegehung am 03.04.2025 wurde die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) mit rd. 10 Individuen im Bereich der Gartenflächen und des Parkplatzes nachgewiesen. Die tatsächliche Zahl an Individuen der Art dürfte bedeuten höher sein, da lediglich Zufallsbeobachtungen getätigt wurden und Teile des Gartens schwer zugänglich waren. Die Mauereidechse kommt im Siedlungsgebiet von Gernsheim nahezu flächendeckend in großer Zahl vor. Hierbei handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht um ursprünglich heimische Vertreter der Art. So wurden nach SCHULTE ET AL. (2011)⁹ gebietsfremde Mauereidechsen am Bahnhof in Gernsheim nachgewiesen, welche durch Aussetzung oder Verfrachtung (Güterverkehr) angesiedelt wurden. Dennoch befindet sich Gernsheim nach BLANKE & SCHULTE (2021)¹⁰ am Rande des natürlichen Verbreitungsgebiets der gebietsheimischen Mauereidechse.

Vorkommen eingeschleppter Mauereidechsen fallen grundsätzlich nicht unter den Schutz der FFH-Richtlinie (Blanke & Schulte 2021). Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind dann keine weiteren Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Fazit

Durch die Kleinflächigkeit des Eingriffes sind die Auswirkungen des Vorhabens auf freibrütende Vogelarten als gering zu bewerten, sodass hier eine Bauzeitenregelung (**V 01**) für die Baufeldfreimachung ausreicht um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Baumhöhlen finden sich nicht innerhalb des PG.

Im Vergleich zu den Gartenflächen bieten die Bestandsgebäude ein insgesamt höheres Habitatpotential. So sind alle Bereiche der Gebäude durch zahlreiche Spalten, Durchbrüche und geöffnete Fenster für Fledermäuse wie auch Vögel zugänglich. Ein Potential für Sommerquartiere von Fledermäusen, wie auch Brutstätten von gebäudebrütenden Vögeln (Haussperling, Star, Mauersegler, Hausrotschwanz) ist vorhanden. Konkrete Hinweise auf eine aktuelle Nutzung liegen jedoch nicht vor.

Um ein Töten und Verletzen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, ist grundsätzlich für den Gebäudeabriss wie auch für die Sanierung im Dach- und Fassadenbereich eine Bauzeitenregelung (**V 01**) einzuhalten. Eine Kontrolle vorhandener Spalten und Hohlräume an den Gebäuden ist vor Abriss durchzuführen, um ein Vorhandensein von Fledermäusen auszuschließen (**V 02**).

Aufgrund des Habitatpotentials für Fledermäuse sollten Sanierungsarbeiten im Dach- und Dachkastenbereich sowie an den Rollladenkästen nur von Oktober bis Ende Februar stattfinden.

⁹⁾ SCHULTE, U., BIDINGER, K., DEICHSELL, G., HOCHKIRCH, A., THIESMEIER, B. & M. VEITH, M. (2011): Verbreitung, geografische Herkunft und naturschutzrechtliche Aspekte allochthoner Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) in Deutschland. - Zeitschrift für Feldherpetologie 18: 161–180.

¹⁰⁾ BLANKE, I., & SCHULTE, U. (2022). Gebietsfremde Mauereidechsen in Deutschland. Ausbreitung, rechtlicher Rahmen und Empfehlungen zum Umgang. *Naturschutz und Landschaftsplanung*, 54(01), 14-21.

Bei Arbeiten an für Fledermäuse besonders relevanten Strukturen (Abnahme von Schindeln, Dachkisten, Rollladenkästen) ist händisch oder mit kleinem Gerät unter Beisein einer Umweltbaubegleitung vorzugehen (**V 03, V 04**). Des Weiteren sind Keller, Schächte und Risse vor einem verschließen ebenfalls auf ein Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren (**V 04**). Sollten bei den Sanierungsarbeiten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln vorgefunden werden, so sind diese durch Ersatzquartiere im Verhältnis 1:3 zu kompensieren (**K 01**).

Des Weiteren ist zum Schutz der potentiell im Bereich der Gartenhütten lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Bilche) eine Umweltbaubegleitung bei der Niederlegung von Gartenhütten vorzusehen (**V 05**).

Die Notwendigkeit von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die im Rahmen der Begehung nachgewiesenen Mauereidechsen ist mit Absprache der zuständigen UNB zu erwägen. Aufgrund des Nachweises von gebietsfremden Mauereidechsen in Gernsheim (SCHULTE ET AL. 2011) handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit bei den Tieren um eingeführte Tiere, die nicht unter den Schutz der FFH-Richtlinie fallen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 01	Bauzeitenregelung <u>Rodungs- und Abrissarbeiten</u> Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung und der Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. <u>Sanierungsarbeiten</u> Arbeiten im Dach- und Traufenbereich (insb. Dachkisten, Schindeln, Rollladenkästen) an den zur Sanierung vorgesehenen Gebäuden inklusive der Errichtung des Baugerüsts sind nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Die Abnahme des Dachkastens, der Schindeln und ein Öffnen von Rollladenkästen sind bei frostfreier Wetterlage durchzuführen. Darüber hinaus sind Maßnahmen des Individuenschutzes für Fledermäuse zu beachten (V 04).
V 02	Kontrolle vor Gebäuderückbau Vor der Niederlegung von Gebäuden (auch Gartenhütten u.ä.) sind diese durch eine fachkundige Person auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Schlafmäuse (Garten- oder Siebenschläfer) zu kontrollieren. Sollten Quartiere festgestellt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
V 03	Schonender Umbau/Rückbau im Dachbereich Insbesondere die Abnahme von Schindeln, das Öffnen von Rollladenkästen und der Dachkisten ist händisch oder mit kleinem Gerät durchzuführen.
V 04	Umweltbaubegleitung bei Arbeiten im Dachbereich Bei Maßnahmen im Dachbereich der zu sanierenden Gebäude ist eine Umweltbaubegleitung vorzunehmen. Dies gilt insbesondere für das Abtragen der Schindeln und das Öffnen von Rollladenkästen und Dachkisten. Kontrolle von Rissen, Schächten und Kellern vor Verschluss Bevor Kellerbereiche, Schächte oder Rissen in den Gebäuden verschlossen werden, ist eine Kontrolle auf ein Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen.
V 05	Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten Zum Schutz potentiell im zusätzlichen Baufenster lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Blindschleiche, Bilche) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

V 06	Vermeidung von Lichtemissionen Gemäß § 35 HeNatG soll zum Schutz lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Hierzu ist zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollen nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.
V 07	Vermeidung von Vogelschlag Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist gemäß § 37 HeNatG Absatz 2 unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden (> 3 m ²) und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem aus-reichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen, die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzswarte Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

3.2.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der durch Baumfällung betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

K 01	Installation von Nisthilfen für planungsrelevante Arten Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Star, Mauersegler oder Fledermäusen jeglicher Art im Zuge der Sanierungsarbeiten gefunden werden, so sind diese in einem Verhältnis 1:3 durch adäquate Ersatzquartiere am sanierten Gebäudebestand zu ersetzen. Für <u>Fledermäuse</u> ist in diesem Fall ein Fledermaus-Ganzjahresquartier (z. B. Schwegler Ganzjahresquartier 1WQ) zwei Fassadenquartiere (z. B. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ) aufzuhängen oder in das Gebäude zu integrieren. Für gebäudebrütende <u>Vögel</u> sind bei einem Nachweis von Brutstätten pro Brutplatz drei Starennisthöhlen oder drei Mauerseglerquartiere zu installieren. Die Quartiere sind fachgerecht zu installieren und dauerhaft instand zu halten. Dabei ist auf ungehinderten An- und Abflug zu achten. Die Installation der Nisthilfen sollte möglichst bis März nach Beginn der Dacharbeiten abgeschlossen sein. Die Durchführung ist zu dokumentieren, und ein Bericht ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen.
-------------	--

3.2.5 Empfohlene Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

E 01	Regionales Saatgut Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.
-------------	---

3.3 Klima, Luft und Immissionsschutz

Die Sicherstellung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse wird zukünftig an Bedeutung zunehmen, da die sommerliche Wärmebelastung infolge des globalen Klimawandels weiter ansteigen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Sommertage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur $\geq 25\text{ °C}$ beträgt) und der heißen Tage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur $\geq 30\text{ °C}$ beträgt) ansteigen wird. Da zugleich die Anzahl der Tropennächte zunehmen wird, steigt auch die Wahrscheinlichkeit langanhaltender Hitzewellen.

Um Siedlungsräume langfristig tolerant gegenüber den prognostizierten Hitzeereignissen zu entwickeln, sind daher die klimaökologischen Auswirkungen von Planungen unbedingt zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. So müssen günstige Belüftungseffekte, Freiflächen und Frischluftschneisen erhalten bzw. geschaffen werden. Straßenzüge und Freiflächen sollten begrünt werden (Verschattung) und Dach- und Fassadenbegrünungen sind zu fördern. Ein positiver thermischer Effekt der Dachbegrünung ist die Minderung von Extremen der Oberflächentemperatur. Während sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf bis zu 80 °C aufheizt, weisen begrünte Dächer eine Oberflächentemperatur von lediglich 20 bis 25 °C auf. Auch ist der Erhalt oder die Schaffung offener Wasserflächen zu beachten, die so wie innerstädtische Grünflächen eine kühlende Wirkung besitzen.¹¹ Ebenfalls zu fördern sind Stadtbäume. Diese tragen zur Verschattung und zur erhöhten Verdunstungsleistung bei. Darüber hinaus produzieren sie Sauerstoff und filtern Fein- und Grobstäube. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern bietet einen wirksamen Windschutz, der auch in unbelaubtem Zustand noch deutlich spürbar ist. Im Umfeld von Hecken entsteht im Tagesverlauf ein ausgeglichener Temperatur- und Feuchtehaushalt. Neben der positiven Wirkung auf das Kleinklima bieten Hecken zudem zahlreiche Lebens- und Rückzugsräume für Vögel und Kleinsäuger.

Das Plangebiet stellt mit seinen Freiflächen und Bäumen vor diesem Hintergrund besonders in den heißen Sommermonaten eine wichtige Freifläche zur Minderung der Temperatur in der näheren Umgebung dar. Aus diesem Grund sollte neben dem Erhalt möglichst vieler Bäume und Gehölze eine großzügige Freiflächengestaltung sowie eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes angestrebt werden. Eine Dachbegrünung neu zu erbauender Gebäude wirkt sich außerdem positiv auf das Klima aus.

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 BImSchG). Aufgabe des Immissionsschutzes ist es vornehmlich, erhebliche Belästigungen durch psychologische Blendung von starken industriellen, gewerblichen und im Bereich von Sport- und Freizeitanlagen angeordneten Lichtquellen in der schützenswerten Nachbarschaft zu vermeiden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden.

¹¹⁾ FRIEDRICHS, J., HINZEN, A.; JANSSEN, G.; RIEGEL, CH. und A. TRUM (2014): Klimaanpassung in Kommunen und Regionen – eine Praxishilfe des Umweltbundesamtes. In: UVP-Report 28 (3+4). Hamm. S. 133-138.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet unterliegt straßenseitig erhöhten Einflüssen durch Lärmemissionen die östlich verlaufende Wormser Straße und die nördlich verlaufende Rheinstraße. Innerhalb des Plangebiets werden straßenseitig tagsüber auftretende Lärmpegel von 69 (A) überschritten (Abbildung 21). Potentielle Emissionsquellen, neben dem Straßenverkehrslärm, stellen die Sportanlage südlich des Plangebiets und der rd. 400 m westlich entfernte Hafenbetrieb dar. Durch die Planung ist mit einer geringen Zunahme an Lärmemissionen durch An- und Abfahrten zu rechnen.

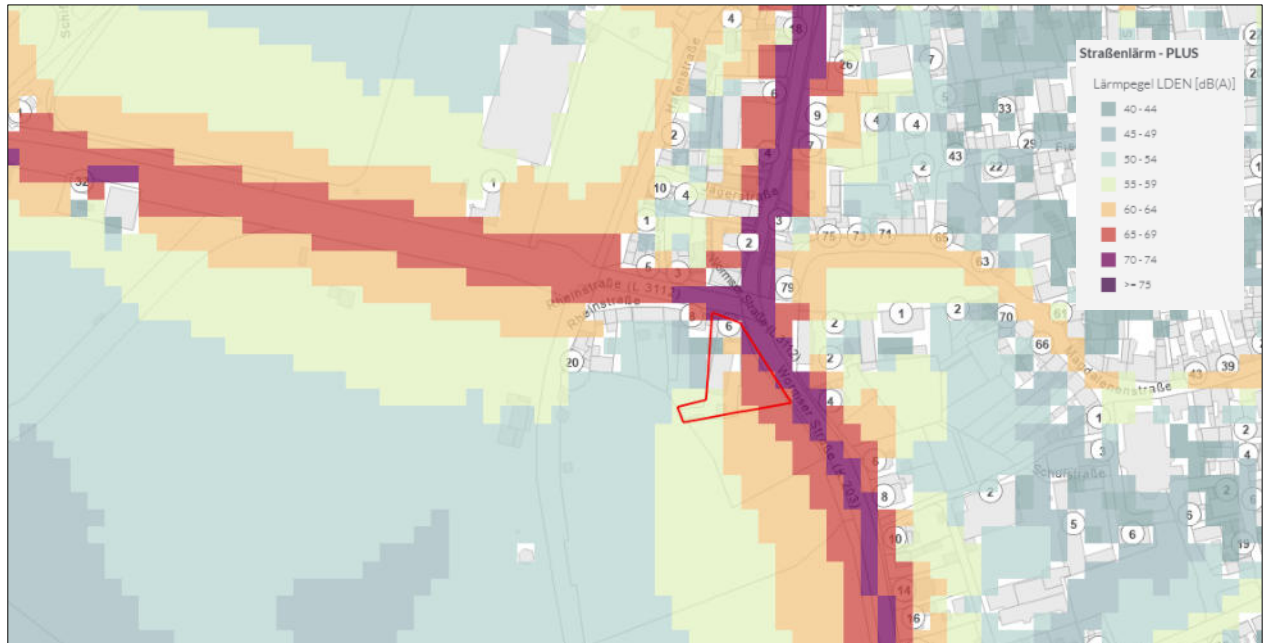


Abbildung 21 Ausschnitt aus der Karte „Lärmkartierung 2022“, LärmViewer Hessen (Abfrage am: 30.04.2025).

Zur Bestimmung der Lärmeinwirkung durch Straßenverkehr, Sport und Gewerbe (Hafen) auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinstraße 6+8“ wurde im Januar 2025 eine schalltechnische Untersuchung durch das Schalltechnische Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass es beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Hafenbetriebe zu keinem Immissionskonflikt im Hinblick auf das Plangebiet kommt. Gleiches ist für den Sportlärm ausgehend von der Sportanlage anzunehmen.

Im Tageszeitraum werden durch Verkehrslärmeinwirkungen Orientierungswerte der DIN 18005/1 für urbane Gebiete von 60 dB (A) im inneren des Plangebiets überwiegend eingehalten. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Gärten sind demnach ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt. An straßenseitigen Fassaden werden tagsüber Orientierungswerte um bis zu ca. 8 dB (A) überschritten. Straßenseitig sind keine Außenwohnbereiche vorgesehen. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert „Verkehr“ für urbane Gebiete von 50 dB(A) im inneren des Plangebiets überwiegend eingehalten. Nur an den straßenseitigen Fassaden kommt es nachts zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 11 dB (A). Da im Plangebiet die Außenwohnbereiche ausreichend geschützt sind und zudem der städtebauliche Entwurf die Verkehrslärmeinwirkungen berücksichtigt werden Außenwohnbereiche ausreichend geschützt. Aufenthaltsräume können durch passive Maßnahmen geschützt werden. Basierend auf Empfehlungen zum Lärmschutz, die aus dem Schalltechnischen Gutachten hervorgehen, werden schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts hatte Gernsheim etwa die Größe, wie etwa 1/5 der heutigen Bebauung (Abbildung 22). Die Siedlungsbebauung hat sich bis heute vor allem südlich und östlich des damaligen Ortes ausgedehnt und im Norden ist ein größeres Industriegebiet entstanden, welches eine Verbindung zum benachbarten Ort Biebesheim darstellt. Es ist außerdem erkennbar, dass sowohl das zum Plangebiet benachbarte Hafenbecken, als auch die Straßenführung an der das Plangebiet liegt bereits vorhanden waren.



Abbildung 22 Ausschnitt aus der „Karte von dem Grossherzogtume Hessen“, Blatt 26 Worms (1823-1850). Die ungefähre Lages des Plangebietes ist rot umkreist. (Quelle: LAGIS Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)

Die Bestandsgebäude an der Rheinstraße sind als Kulturdenkmale ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Gernsheim. Daher ist in der aktuellen Planung eine harmonische Gestaltung vorgesehen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und städtebaulichen Belange. Entsprechend leistet die Reaktivierung der leerstehenden Gebäude einen wertvollen Beitrag zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes. Durch die harmonische Gestaltung und Eingliederung in das bestehende Ortsbild wird nach Umsetzung der Planung ein repräsentativer Stadteingang am „Tor“ zum Hafengelände geschaffen. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher mit keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Nach Auskunft des Hessischen Landesamts für Denkmalpflege Hessen befinden sich fünf Hinweise auf Boden- und Kulturdenkmale im Umkreis von 300 m zum Plangebiet. Neben historischen Gebäuden im Umkreis von ca. 300 m zum Plangebiet befindet sich in rd. 200 m östlicher Entfernung die als Kulturdenkmal ausgewiesene Katholische Pfarrkirche St. Maria Magdalena (Abbildung 23). Aufgrund der Entfernung ist von keiner Beeinträchtigung der Kultur- und Bodendenkmäler auszugehen.



Abbildung 23 Bodendenkmäler (Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG), dargestellt als Mittelpunktskarte mit 300 m Wirkungskreis in der Umgebung des Plangebiets (blau) (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 2025)

3.5 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Bergstraße-Odenwald.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Hammer Aue von Gernsheim und Groß-Rohrheim“ (Nr. 6216-303) liegt in etwa 1,2 km südwestlicher Entfernung entlang des Rheins und ist gleichzeitig Vogelschutz- und FFH-Gebiet. Es umfasst rund 237 Hektar und beinhaltet überwiegend Lebensraumtypen der Auenbereiche, wie den prioritären Lebensraumtyp „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (LRT 91E0) sowie „Flüsse mit Schlammhängen und Vegetation des *Chenopodium rubri* p.p. und des *Bidention* p.p.“ (LRT 3270). Zu den Erhaltungszielen gehören außerdem zahlreiche Amphibien- und Vogelarten, die auf eine Auedynamik ihrer Lebensräume angewiesen sind. Aufgrund der Siedlungslage und der Distanz besteht kein erkennbarer funktionaler Zusammenhang zwischen dem Plangebiet und dem Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rheinuferlandschaft“ erstreckt sich über diese Gebiete hinaus, wird nordwestlich von Gernsheim fortgesetzt und liegt etwa 600 m vom Plangebiet entfernt. Östlich von Gernsheim beginnt in einer Entfernung von etwa 2,5 km das Gebiet des Jägersburger/Gernsheimer Waldes, wobei es sich ebenfalls um ein Vogelschutz-, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet handelt (Abbildung 24). Da es sich bei der hier in Rede stehenden Planung um ein Vorhaben innerhalb bestehender Wohnbebauung handelt und aufgrund des räumlichen Abstandes zu den Schutzgebieten, sind keine negativen Auswirkungen durch Umsetzung der Planung zu erwarten.

Die Umgebung von Gernsheim ist überwiegend geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsinfrastruktur sowie den ausgebauten Rhein als Schifffahrtsstraße. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen direktem Umfeld (Abbildung 24). Eine Beeinträchtigung solcher Biotop ist durch die Umsetzung der Planung daher nicht zu erwarten.

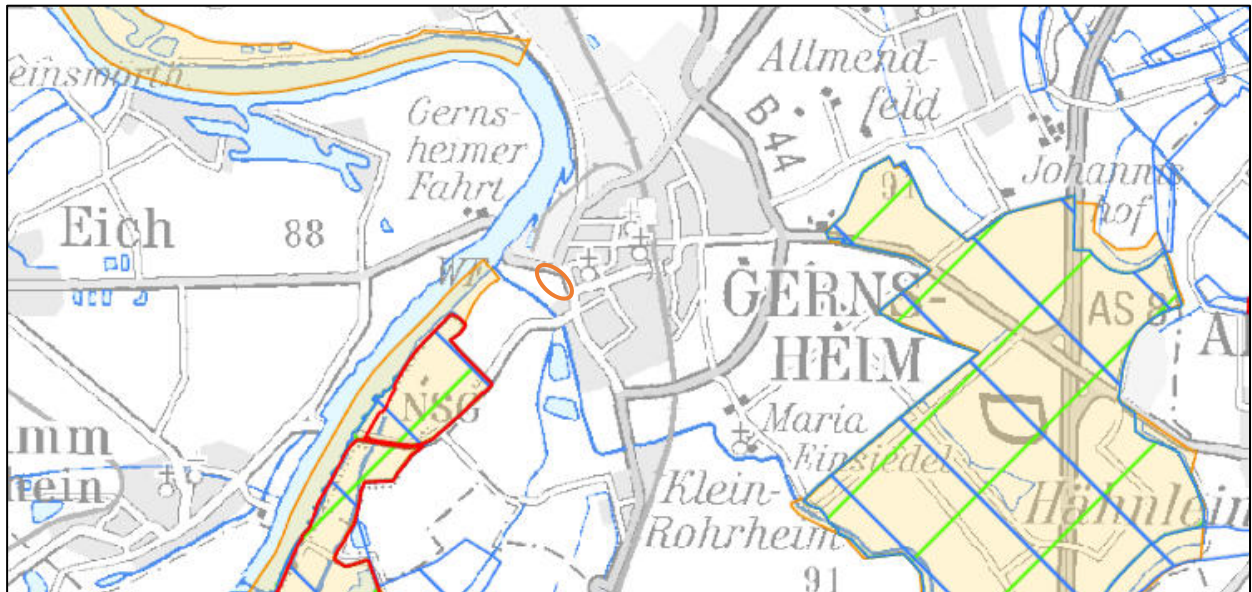


Abbildung 24 Naturschutzgebiete (rot markiert), Vogelschutzgebiete (blau markiert), Landschaftsschutzgebiete (orange schraffiert) und FFH-Gebiete (grün markiert) in der Umgebung des Plangebietes. Das Plangebiet ist dunkelorange umkreist. (Quelle: NaturegViewer Hessen, Abfrage vom 15.04.2025)

Anhang

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Prunus div. spec</i>	- Kirsche, Pflaume
<i>Acer plantanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Pyrus calleryana</i>	- Chinesische Birne
<i>Acer pseudoplatnus</i>	- Bergahorn	<i>Quercus patraea</i>	- Traubeneiche
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Crataegus spec.</i>	- Weißdorn	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Malus div. spec.</i>	- Apfel, Zierapfel	<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Rosa div. spec.</i>	- Strauchrosen
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe	<i>Lonicera caprifolium</i>	- Echtes Geißblatt
<i>Hedera helix</i>	- Efeu	<i>Partenocissus spec.</i>	- Wilder Wein
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie	<i>Vitis vinifera</i>	- Wein