

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Umweltamt -



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GROROTHER BACHTAL“

IM ORTSBEZIRK SCHIERSTEIN

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Teil I

1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	3
2	Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass	3
3	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	4
3.1	Lage im Raum	4
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen.....	4
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Rechtliche und sonstige Vorgaben.....	6
4	Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen	6
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	7
4.4	Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag.....	7
5	Belange von Natur und Landschaft	8
5.1	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages	8
5.2	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	9
6	Begründung der Planinhalte	11
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	11
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO).....	13
6.3	Hinweise.....	13
7	Bodenordnung	14
8	Kostenschätzung (§ 9 Abs. 8 BauGB)	14
9	Flächen	15
10	Textteil zum Bebauungsplan	15
11	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans	15

Teil II

1-8	Umweltbericht	16-32
------------	----------------------------	--------------

1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grorotheer Bachtal“ liegt im Ortsbezirk Schierstein in den Fluren 5, 6 und 16 und umfasst eine Fläche von ca. 30,0 ha.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Pfarrer-Schäfer-Weg und im Osten an die westliche Bebauung der Freudenbergstraße. Im Südwesten liegt der Geltungsbereich nordöstlich des Grorotheer Baches.

Die im Geltungsbereich enthaltenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, illegal errichtete Kleinbauten zu legalisieren, genehmigte Kleinbauten über den Bestandsschutz hinaus abzusichern und die Neuanlage von Gärten zu fördern.

Im Plangebiet „Grorotheer Bachtal“ sind bisher zahlreiche Freizeitgärten entstanden, in denen nur teilweise die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben naturschutzrechtlich genehmigt wurden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage die Gartennutzung zu legalisieren.

Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet „Grorotheer Bachtal“ in den Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss-Nr. 369 vom 03.09.1992) zur Aufstellung von Bebauungsplänen zur Neuordnung, Legalisierung und Absicherung von Gärten und illegalen Kleinbauten aufgenommen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Grorotheer Bachtal“ in Wiesbaden-Schierstein beschlossen (Beschluss-Nr. 545), um die vorhandenen Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen, wenn sie der bauleitplanerischen Zielsetzung, die Grundstücke einer individuellen gärtnerischen Nutzung zuzuführen, entsprechen. Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist, sowie die Ausweisung weiterer Flächen, die sich für eine Anlage von Gärten eignen. Dieser Beschluss Nr. 545 wird aufgehoben, da der Geltungsbereich verkleinert wurde und sich zwischenzeitlich rechtliche Vorgaben geändert haben.

Die Einbindung der Gärten ins Landschaftsbild ist besonders zu berücksichtigen. Es dürfen keine nachhaltigen Störungen von den Gärten auf den Naturhaushalt und den Erlebniswert der Landschaft ausgehen.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Grorotheer Bachtal“ wurde gemäß den §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB und § 6 BNatSchG erstellt. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den §§ 1 und 2 BNatSchG und § 1 HENatG dargestellt. Die landschaftsplanerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesen Bebauungsplan integriert.

3 Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation

3.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt im Ortsbezirk Schierstein und grenzt direkt an den westlichen Stadtrand der Siedlung Freudenberg. Mit seiner Lage an dem westexponierten, der Landschaft des Rheingaus zugewandten Hang liegt es im Übergangsbereich zwischen Stadt und freier Landschaft. Im Süden reicht es bis zur Autobahn A 66.

Im Südwesten grenzt das Gebiet an die Aue des Grorother Baches, welche zum einen durch artenreiche Feuchtwiesenkomplexe, zum anderen durch Freizeitgärten und zum dritten durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland, Ackerflächen und Gartenbau gekennzeichnet ist.

Im Nordwesten grenzen großflächig Weinbauflächen an.

Das Planungsgebiet zeigt große Gartenzonen, die stellenweise mosaikartig mit anderen Nutzungstypen, wie z. B. Weinbau-, Wiesen- und Ackerflächen durchmischte sind.

Die Bedeutung des landschaftlich reizvollen Planungsgebietes für die erholungssuchende Bevölkerung ist sehr hoch. Die Flächeninanspruchnahme für Gärten reduziert den Erholungsraum für die Allgemeinheit jedoch auf Spazierwege und wenige betretbare landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das vielseitig und bereichsweise mosaikartig strukturierte Gebiet bietet abwechslungsreiche Lebensräume für die Tierwelt.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Gärten

Gärten unterschiedlicher Ausprägung nehmen den größten Flächenanteil im Gebiet ein. Neben Gärten mit Rasenflächen, Ziergehölzen und Schnitthecken gibt es auch ausgesprochene Nutzgärten mit Gemüseanbau sowie Obstgärten mit Halb- und Hochstammbaum. In den meisten Gärten werden mehrere Nutzungstypen kombiniert.

Die Gartenzone ist insgesamt durch eine hohe Gehölzbestockung gekennzeichnet. Hierzu gehören in vielen Fällen auch Streuobstrelikte. Ansonsten sind neben Koniferen und anderen Fremdgehölzen auch zahlreiche einheimische Baum- und Straucharten vertreten, wie Birke, Spitzahorn, Hainbuche, Trauben-Eiche, Eberesche, Liguster, Hartriegel und Hasel.

Bei geringer Nutzungs- und Pflegeintensität beherbergen die Gärten eine Reihe natürlicher Florenelemente. Brachgefallene Gärten sind durch ein Vegetationsmosaik aus ruderalen Glatthaferwiesen (*Arrhenatherion*), Stickstoffkrautfluren (*Artemisietea*), Gebüsch (Prunetalia) und Einzelbäumen gekennzeichnet.

Gebüsche

In einigen Fällen haben sich auf kleineren Brachflächen geschlossene Gebüschformationen entwickelt. Sie setzen sich überwiegend aus einheimischen Gehölzarten wie Schlehe, Wildrose, Hartriegel und Weißdorn zusammen, gelegentlich befinden sich auch Kulturrelikte, z. B. Obstbäume unter den bestandsbildenden Gehölzen.

Streuobstbrachen

Im Plangebiet befinden sich Relikte ehemaliger Streuobstwiesen, die in unterschiedlich fortgeschrittenen Stadien der Verbrachung sind. Diese können durch behutsame Eingriffe als Freizeitgärten mit hohem Obstbaumanteil aufgewertet werden.

Landwirtschaftliche Flächen

Als landwirtschaftliche Nutzungstypen treten im Gebiet vor allem Weinbauflächen, aber auch vereinzelt Äcker sowie wenige Niederstamm- und Strauchkulturen in Erscheinung.

Krautfluren

Krautfluren treten im Planungsgebiet als Saumbiotope entlang von Feldwegen und Grabenböschungen in Erscheinung. Die Gräben weisen fast keine gewässerspezifischen Vegetationselemente auf und wurden aufgrund ihres ruderalen Bewuchses den Krautfluren zugeordnet. Die linearen Krautsäume entlang von Wegen und Abflussgräben tragen einen ganz unterschiedlichen Bewuchs. Während im Umfeld der Gräben fast ausschließlich ruderale Brennnesselfluren dominieren, weisen die Wegeböschungen auch magere Abschnitte auf.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Planungsgebietes gehören überwiegend privaten Eigentümern. Neben den Wegeparzellen befinden sich folgende Flurstücke im Eigentum der Stadt Wiesbaden:

Flur 5, Fl.St.	reale Nutzung	geplante Nutzung
243	Garten	Freizeitgarten
256	Garten	Freizeitgarten
261	Garten	Freizeitgarten
291	Garten	Freizeitgarten
292	Garten	Freizeitgarten
299	Garten	Freizeitgarten
300	Garten	Freizeitgarten
448	Garten	Freizeitgarten
449	Garten	Freizeitgarten

Flur 6, Fl.St.	reale Nutzung	geplante Nutzung
116	Garten	Freizeitgarten
117	Garten	Freizeitgarten
118	Garten	Freizeitgarten
168	Ackerland	Freizeitgarten
Flur 16, Fl.St.	reale Nutzung	geplante Nutzung
174	Garten	Freizeitgarten

3.4 Rechtliche und sonstige Vorgaben

Rechtliche Vorgaben

Der gesamte Teil des Geltungsbereiches liegt im Gebiet des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ (Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 24. September 2010; Inkrafttreten 12. Oktober 2010).

Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird von Ost nach West von einer 110 - KW Freileitung überspannt. Im Süden verläuft eine Niederspannungsfreileitung zum Gebäude in der Bachaue.

Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kontaminationsverdachtsflächen vor.

4 Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Auch nach § 4 Abs. 1 des Hessischen Landesplanungsgesetzes sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planbereich teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und teilweise als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Darüber hinaus ist der Bereich als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie in Teilen als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ gekennzeichnet. Zudem sind in diesem Bereich eine Fernwasserleitung, eine Rohrfernleitung (ab 300 mm Durchmesser) und eine Hochspannungsleitung (ab 110 - KV Nennspannung) eingetragen.

Die Planungen stimmen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Planbereich wie folgt dar: Weite Teile des Geltungsbereiches sind als "Grünfläche - Dauerkleingärten, Bestand" dargestellt. Im zentralen Bereich sowie in einigen Randberei-

chen stellt der Flächennutzungsplan "Landwirtschaftliche Fläche - Weinbau", Bestand dar. Von Südwesten nach Nordosten ist eine "Hauptversorgungsleitung - Elektrizität oberirdisch, Bestand" vermerkt.

Die Darstellung der Weinbauflächen im FNP orientiert sich an der Weinbergsrolle des Landes Hessen (jetzt: Hessische weinrechtliche Abgrenzung des Weinanbaugebietes Rheingau). Darin sind alle Lagen und Bereiche verzeichnet und in Karten eingezeichnet unabhängig davon, ob sie aktuell bewirtschaftet werden. Im Bebauungsplan „Groroother Bachtal“ werden diese Bereiche rot umrandet. Sie können sowohl als Freizeitgärten wie auch für den Weinbau genutzt werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich somit aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

Hinweis zur Darstellungssystematik im Flächennutzungsplan: Aus plangraphischen Gründen und zur Vermeidung der Überfrachtung des Planwerkes sind nur Flächendifferenzierungen oberhalb einer Größe von 0,5 ha im Innenbereich und oberhalb 1,5 ha im Außenbereich dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den größten Teil des Planungsgebietes „Groroother Bachtal“ und auch für den größten Teil der direkt angrenzenden bebauten Flächen existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Ein kleiner Teil des Planungsgebiets im Osten liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schneeberg“ vom 09.08.1974. Es handelt sich um die Flurstücke 105 bis 118, die als „Fläche für Landwirtschaft - Ackerbau“ festgesetzt sind. Zwischen dem Planungsgebiet „Groroother Bachtal“ und der Freudenberger Straße sind „Versorgungsflächen - Trinkwasserbehälter“ sowie im Norden eine Wohnbaufläche und im Süden Ackerland festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schneeberg“ werden bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Groroother Bachtal“ in dem überlagerten Planungsbereich unwirksam. Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Dachsberg“ vom 17.11.2011 an.

Für den größten Teil des Planbereichs existiert die grundsätzliche Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Schiersteiner Hang - Groroother Bachtal“ (Beschluss-Nr. 448 vom 05.07.1979). Der von diesem Beschluss nicht erfasste Bereich liegt im Planungsbereich des am 01.04.1976 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanentwurfs „Freudenbergstraße - Westteil“ (Beschluss-Nr. 154), dessen Festsetzungen teilweise überholt sind. Beide Bebauungsplanverfahren sollen eingestellt werden. Deshalb werden im Zusammenhang mit dem Aufstellungs- und Offenlagebeschluss „Groroother Bachtal“ die vorhandenen Beschlüsse zu den Verfahren „Schiersteiner Hang - Groroother Bachtal“ und „Freudenbergstraße - Westteil“ aufgehoben.

4.4 Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Groroother Bachtal“ stammt aus dem Jahre 2000. Die Ausarbeitung des aktuellen Bebauungsplans berücksichtigt die geänder-

ten vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie die geänderten rechtlichen Vorgaben. Sie beziehen sich insbesondere auf die Verkleinerung des Geltungsbereichs und die Beschränkung auf die Kernaussweisungen „Private Grünflächen - Freizeitgärten“. Größere zusammenhängende Weinbauflächen, die in der hessischen weinrechtlichen Abgrenzung des Weinanbaugebietes Rheingau liegen, sind aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Ebenso sind die Gärten sowie die anderen Nutzungen in der Aue des Groöther Baches, das Grunselsbörnchen mit dem Schilfbestand nordwestlich davon, sowie der Bereich nördlich der Autobahn bis zum Wirtschaftsweg nicht mehr Bestandteil der Planung. Es handelt sich hier um Flächen, die aus natur- schutzfachlichen Gründen nicht für eine Gartennutzung in Frage kommen. Sie entsprechen nicht der Zielsetzung „Legalisierung von Klein- und Freizeitgärten“ des Bebauungsplans und wurden somit aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Aufgrund der Novellierung des HENatG wurden die Kriterien für die Biotope, die einem gene- rellen gesetzlichen Schutz unterliegen, geändert. Im Bebauungsplan sind daher keine aktuellen Abgrenzungen nach § 30 BNatSchG mehr vorhanden.

5 Belange von Natur und Landschaft

5.1 Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich

Wesentliches Planungsziel ist die weitgehende Sicherung vorhandener Freizeitgärten. Da die Landschaftsbewertung aufzeigt, dass im gesamten Hangbereich keine erheblichen Gründe ge- gen diese Nutzung vorliegen, können dort sämtliche vorhandenen Gärten erhalten bleiben. Um Freizeitgärten auch in den klimatisch bedeutsamen Bereichen der Reliefmulde im Hangbereich und der unteren, bachauenahen Hangzone zu erhalten, sind dort besondere, klimabedingte Auflagen erforderlich.

Im Hangbereich werden zahlreiche Flächen, die bisher ackerbaulich oder gartenbaulich genutzt wurden oder sich in jüngeren Brachestadien befinden, in die großen Gartenzonen einbezogen. Insgesamt sind die vorgesehenen Gartenflächen deutlich größer als die bestehenden, so das hier potentielle Ersatzflächen zur Verfügung stehen, die für Gärten, die aus den sensiblen Be- reichen (Bachau) langfristig verlagert werden sollen, zur Verfügung stehen.

Zwischen den Gärten soll die bestehende Weinbaunutzung erhalten werden, wobei damit nicht nur die Nutzungsansprüche der Winzer berücksichtigt werden, sondern auch die Ansprüche der Gesamtgesellschaft an die Erhaltung der kulturhistorischen Eigenart des Rheingaus.

Als Lebensraum für die heimische Flora und Fauna werden die ökologisch hochwertigen Flä- chen gesichert. Im Hangbereich handelt es sich hauptsächlich um Streuobstwiesen in verschie- denen Brachestadien, aus Brachen entwickelte Gehölzflächen und wegebegleitende Feldhe- cken. Eine große Gehölzfläche ist auf stadteigenen Flächen neben der Autobahn geplant und soll auch dem Lärmschutz dienen. Das Röhricht am Grunselsbörnchen ist als Biotop gemäß § 30 BNatSchG geschützt und erhält Raum für seine potentielle Ausdehnung.

Im südlichen, siedlungsnahen Bereich ist am Rand der Bachaue auf stadteigenen, zurzeit gärtnerisch genutzten Flächen eine öffentliche Grünfläche geplant. Diese im Wegedreieck gelegene Fläche soll als Infopoint gestaltet werden.

Öffentliche Parkplätze sind im gesamten Planungsgebiet nicht vorgesehen, da die Verkehrsbelastung auch im Randgebiet nicht erhöht werden soll. Für erholungssuchende Spaziergänger steht in den angrenzenden Straßen Parkraum zur Verfügung. Für die Gartenbesitzer soll je 1 Stellplatz pro Gartenparzelle in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sein.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Vor dem Hintergrund der Planungsaufgabe „Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich“ unter Beachtung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege kommt dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere wird durch diese Bebauungsplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beigetragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

5.2 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Grundsätze

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Eingriffsumfang

Da im Planungsgebiet alle möglichen Flächen bereits mehr oder weniger intensiv als Gärten genutzt werden, sind Eingriffe lediglich bei der Teilung großer Parzellen zu erwarten oder wenn bisher extensiv genutzte Gärten mit Hütten, Stellplätzen und Zäunen ausgestattet werden. Eine genaue Quantifizierung des Eingriffes ist somit schwierig, da nicht vorhersehbar ist in welchem Umfang tatsächlich Teilungen vorgenommen oder Gärten reaktiviert werden. Da die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich nicht zu großen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen, soll die Eingriffs-Ausgleichsproblematik einfach handhabbar abgehandelt werden.

Durch die Eingriffe werden die folgenden Potentiale des Naturhaushaltes beeinträchtigt:

Boden

- Verlust der belebten, vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch bauliche Anlagen
- Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Umbruch von Brachflächen)
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln

Wasserhaushalt

- Verlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit auf den versiegelten Flächen
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser

Klima, Luft

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen

Pflanzen- und Tierwelt

- Verlust von Brach- bzw. extensiven Flächen
- Zerschneidung der Wanderwege bestimmter Tierarten durch die Errichtung von Zäunen

Orts- und Landschaftsbild / Erholung

- Verlust von offener Kulturlandschaft
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen in sichtexponierter Lage
- Verlust der freien Zugänglichkeit der Landschaft als Erholungsraum

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als **Minimierungsmaßnahmen** sind folgende Festsetzungen auf den Eingriffs-Grundstücken zu werten:

Auf den Gartengrundstücken der Freizeitgärten:

- Die Beschränkungen der zulässigen Laubengrößen und Bindung an eine Mindestparzellengröße.
- Beschränkung der Wegebreite und der Terrassengröße in wasserdurchlässiger Bauweise.
- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen für Gartenlauben und Stellplätze.
- Die Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder örtliche Versickerung.
- Bepflanzungsvorschriften zur Sicherstellung eines Mindestanteils an Gehölzen in Verbindung mit der vorrangigen Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze.
- Beschränkung von Hecken und dicht gepflanzten Gehölzen in Gärten innerhalb der klimatischen Schutzzone.
- Errichtung der Zäune mit einem Abstand vom Boden, um die Wanderungsmöglichkeiten von Kleinsäugetieren nicht zu behindern.

Durch diese Maßnahmen ist bereits eine weitgehende Kompensation vor allem der relativ kleinflächigen Versiegelungen in den bestehenden Gärten möglich.

Als Ausgleich werden Maßnahmen eingestuft, die eine Verbesserung von Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirken. Aufgrund der Struktur des Geltungsbereiches sowie des geringen Eingriffsumfanges ist die Ausweisung von Flächen für **Ausgleichsmaßnahmen** nicht sinnvoll. Der Ausgleich für die Eingriffe durch Gartenhütten und Stellplätze erfolgt durch Pflanzung von je einem Baum. Ist eine Baumpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich oder nicht sinnvoll, kann die Pflanzung auch monetär abgelöst werden. Es gelten die jeweils aktuell gültigen Beträge der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch die Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften werden die Eingriffe durch die kleinflächigen Versiegelungen in den Gärten minimiert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch intensive Durchgrünungen und die Bepflanzungsvorschriften vermieden werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter haben, da die Eingriffe durch Errichtung von Gartenhütten, Stellplätzen und Zäunen kleinflächig bleiben und die vorhandenen wertvollen Lebensraumstrukturen gesichert werden. Insgesamt kann die Wertigkeit des Plangebietes durch Beachtung der naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in der Planungskonzeption langfristig erhalten werden.

Zuordnungsfestsetzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nicht erforderlich, da keine konkreten Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich und möglich sind und der Ausgleich auf der Eingriffsfläche erfolgt.

6 Begründung der Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erreichbarkeit der Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes ist über die Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftswege, gesichert. Das jeweilige Ausbauerfordernis wird vom Tiefbauamt festgelegt. Ein Ausbauerfordernis über die gesetzliche Verkehrssicherungspflicht seitens der Stadt ergibt sich nicht.

6.1.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

a) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Mit der Sicherung der bestehenden Gärten als Private Grünflächen - Freizeitgärten - wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten im Ortsbezirk Schierstein, sowie in der Gesamtstadt, beigetragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans über die bauliche Nutzung der Gartengrundstücke entsprechen weitgehend den Auflagen, die im Rahmen einer Genehmigung zur Errichtung einer Gartenlaube durch die Untere Naturschutzbehörde in der Vergangenheit gemacht wurden.

Die Gärten liegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Mit den Festsetzungen über die bauliche Nutzung und die Bepflanzung soll die Einbindung der Gärten gewährleistet und ihre städtebauliche Funktion zur Ortsrandgestaltung gefördert werden. Eingriffe in den Naturhaushalt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch störende bauliche Anlagen werden so minimiert.

Die Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sollen die Einbindung der Gärten in die offene Landschaft unterstützen, bauliche Anlagen im Erscheinungsbild zurücktreten lassen. Die Gehölzpflanzungen erfüllen somit wichtige gestalterische und ökologische Funktionen im Übergang zwischen bebauter Ortslage und Gärten zur freien Landschaft.

Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist somit für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Verwendung einheimischer Pflanzen soll die klimaökologischen Funktionen der Flächen sicherstellen und eine landschaftsgerechte Gestaltung gewährleisten.

Gemäß Beschluss des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes(Beschluss-Nr. 385 vom 01.10.1991) sind das dauerhafte Wohnen und eine Versorgung der Gärten mit Energie und Wasser nicht zulässig.

6.1.3 Flächen für die Landwirtschaft -Weinbau- (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB in Verbindung mit der Hess. Ausführungsverordnung zum Weinrecht und zur Reblausbekämpfung)

Die zeichnerische Festsetzung umfasst nahezu den gesamten Bestand der heutigen Weinbaunutzung im Planungsgebiet. Die Festsetzung berücksichtigt die Ziele des Regionalplanes, wonach die durch Weinanbau geprägten Räume des Rheingaus als bedeutende historische Kulturlandschaften erhalten werden sollen. Die Festsetzung soll die genutzten Weinbauflächen, die Bestandteil der Hessischen weinrechtlichen Abgrenzung des Weinanbaugebietes Rheingau sind, auch planungsrechtlich sichern.

Darüber hinaus hat die Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen im Rheingau weitere Weinbauflächen zu schaffen und die Aufnahme in die Hessische weinrechtliche Abgrenzung des Weinanbaugebietes Rheingau zu beantragen (Magistratsbeschlüsse der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 06.12.2011 Beschluss-Nr. 920 und 24.04.2012 Beschluss-Nr. 322).

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

Aufschüttung/Abgrabung

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Festsetzung dient dem Schutz des Oberbodens und erfüllt damit auch die Anforderungen des § 2 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach Boden zu erhalten und ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden ist.

Klimabedingte Auflagen in Gartenflächen zur Gewährung des Kaltluftabflusses

Die zeichnerische Festsetzung umfasst vorhandene Gärten in der Reliefmulde unterhalb des Kuckuckslochgrabens bis ins Grorother Bachtal. Hier sind klimabedingte Auflagen erforderlich, um die Bedeutung der Mulde als potentielle Luftleitbahn zu berücksichtigen und dennoch die Gärten zu sichern.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)

6.2.1 Bauliche Anlagen

Die Festsetzungen sollen eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestalt der Lauben ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung vermeiden.

6.2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestalt der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Ortsrandgestaltung und die Durchgängigkeit für bestimmte Tierarten vermeiden.

6.2.3 Stellplätze

Die Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen auf den Gartenparzellen wird deshalb festgesetzt, da im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vorhanden sind. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen entlang der Wirtschaftswege ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen. Negative Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt sollen vermieden werden.

6.2.4 Grundstücksfreiflächen

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Festsetzung dient der Aufrechterhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelungen bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen wird angestrebt.

6.2.5 Grenzbebauung

Um auf allen Gartengrundstücken die Errichtung einer Gartenlaube zu ermöglichen und die Vielzahl der bestehenden Gartenlauben, die einen Grenzabstand von 3,0 m unterschreiten, abzusichern, wird der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben abweichend von § 6 Abs. 5 HBO entsprechend § 6 Abs. 11 HBO auf 1,0 m herabgesetzt.

6.3 Hinweise

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das gesamte Plangebiet in und am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-
maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbruch-
arbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf.
nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersu-
chungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen
stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder
sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräum-
maßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen
evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungs-
bohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt,
sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Des Weiteren hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluft-
bilder ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen im Be-
reich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen
werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der ge-
planten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich,
auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-
gestützte Datenaufnahme erfolgen (Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst).

Tagebau

Im Bereich der Flurstücke 109/1, 108/1, 107 und 106 in Flur 6 wurde laut Literaturquellen Ton im
Tagebau abgebaut. Risse, die die genaue Lage des Bergbaubetriebs erkennen lassen, liegen
der Bergaufsicht in Wiesbaden nicht vor. Im Falle einer Bebauung in diesem Bereich wird emp-
fohlen, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen ehemaligen Bergbaus zu achten und gegebenenfalls
die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen (Regierungspräsidium Darmstadt - Bergauf-
sicht).

7 Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen im Planungsbereich sind nicht erforderlich.

8 Kostenschätzung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Umsetzung dieser Planung ist für die Landeshauptstadt Wiesbaden nicht mit Kosten ver-
bunden. Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen in den Gärten gehen zu Lasten der
Gartenbesitzer.

Grunderwerbskosten	keine
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	keine
Erschließungskosten	keine

Planungskosten

keine, Eigenbearbeitung

9 Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 30,0 ha. Neben den Wirtschaftswegen sind mit Ausnahme der in Kapitel 3.3 genannten Flurstücke alle Flächen privat. Der Geltungsbereich umfasst somit ca. 10 % städtische Flächen inklusive Wirtschaftswege und 90 % private Flächen.

10 Textteil zum Bebauungsplan

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und unter Ziffer II auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 81 HBO gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, unter Ziffer III nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB, unter Ziffer IV Hinweise sowie unter Ziffer V Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans: Pflanzenlisten.

11 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.

Teil II

Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Im Plangebiet „Grorother Bachtal“ sind bisher zahlreiche ungeordnete Freizeitgärten entstanden, in denen nur teilweise die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben naturschutzrechtlich genehmigt wurde.

Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist, sowie die Ausweisung weiterer Flächen, die sich für eine Anlage von Gärten eignen.

Der Bebauungsplan trifft dazu die erforderlichen Festsetzungen.

Die Sicherung der Freiraum- und Erholungsfunktionen des Planungsgebietes soll durch weitergehende Festsetzungen gewährleistet werden:

Begrenzung der Größe der Gartenlauben, Regelungen der Baum- und Gehölzpflege, Sicherung von Wegeverbindungen, Erhaltung herausragender Einzelbäume, Festsetzung von Pflanzgebieten.

Diese Maßnahmen sollen ebenfalls dazu beitragen, das Planungsgebiet als wertvollen Lebensraum für die heimische Flora und Fauna zu erhalten und zu entwickeln.

Bedarf an Grund und Boden: Da im Planungsgebiet alle Flächen bereits im Hinblick auf ihre Versiegelungsmöglichkeiten ausgenutzt werden, sind Eingriffe lediglich bei der Teilung großer Parzellen zu erwarten oder wenn bisher extensiv genutzte Gärten mit Hütten, Stellplätzen und Zäunen ausgestattet werden. Eine genaue Quantifizierung des Eingriffes ist somit schwierig, da nicht vorhersehbar ist, in welchem Umfang tatsächlich Teilungen vorgenommen oder Gärten reaktiviert werden. Insgesamt kann der Eingriffsumfang jedoch als gering eingeschätzt werden, auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde daher verzichtet.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 30,0 ha.

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p>	<p>Begrenzung der Größe und Anzahl baulicher Anlagen (Gartenlauben), Ausführung von Wegen nur in wasserdurchlässiger Bauweise. Restriktion von Abgrabungen und Aufschüttungen.</p>
<p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen. (§ 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz)</p>	<p>Prüfung, ob Bodenbelastungen vorliegen; Empfehlungen zur Gartenpflege und zur ökologischen Bewirtschaftung.</p>
<p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3 BauGB)</p>	<p>Durch die Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften werden die Eingriffe durch die kleinflächigen Versiegelungen in den Gärten minimiert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch intensive Durchgrünungen und die Bepflanzungsvorschriften vermieden werden.</p>
<p>Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage des Menschen und aufgrund ihres eigenen Wertes auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 1 HENatG)</p>	<p>Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bleiben kleinflächig, vorhandene wertvolle Lebensraumstrukturen werden gesichert.</p>

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.</p> <p>(§ 1 Abs. 1 BImSchG)</p>	<p>Prüfung, ob Luft-Immissionswertüberschreitungen für das Planungsgebiet vorliegen und zu erwarten sind.</p>
<p>Die zuständigen Behörden arbeiten bis zum 30. Juni 2007 Lärmkarten für Ballungsräume mit mehr als 250.000 Einwohnern aus. Sie stellen Lärmaktionspläne auf, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden.</p> <p>(§§ 47c Abs. 1, 47d Abs. 1 BImSchG)</p>	<p>Prüfung, ob die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden.</p>
<p>Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. (§ 55 Abs. 1 WHG)</p>	<p>Verbot der Zulässigkeit von Trockentoiletten, Zulässigkeit von Chemietoiletten nur bei fachgerechter Entsorgung.</p>
<p>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>(§ 55 Abs. 2 WHG, § 37 Abs. 4 HWG)</p>	<p>Empfehlung zur örtlichen Versickerung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser und Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen.</p>
<p>Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Regionalplan Südhessen 2010)</p>	<p>Die vorgesehenen Nutzungen sind mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar.</p>

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
Darstellung des Geltungsbereichs überwiegend als „Grünfläche-Bestand (Dauerkleingärten)“ und auf mehreren Hektar als „Landwirtschaftliche Flächen - Weinbau, Bestand“ (Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden)	Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) entwickeln. Eine FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.
Darstellung des Geltungsbereiches überwiegend als wohnungsferne Gärten (Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2000)	Der Bebauungsplan berücksichtigt weitestgehend die Zielaussagen des Landschaftsplanes
Sicherung der Freizeitgärten, Flächenbereitstellung für neue Gärten, Erhalt der Weinbaunutzung, Entwicklung der Bachaue (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Grorother Bachtal“, November 2000)	Der Bebauungsplan wurde in seinem Geltungsbereich erheblich verkleinert mit der Beschränkung auf die Kernaussagen „Private Grünflächen - Freizeitgärten“ und an die vorhandenen Nutzungsstrukturen angepasst.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Natur und Landschaft

2.1.1 Ist-Zustand

Das Planungsgebiet liegt im Ortsbezirk Schierstein und grenzt direkt an den westlichen Stadtrand der Siedlung Freudenberg. Mit seiner Lage an dem westexponierten, der Landschaft des Rheingaus zugewandten Hang liegt es im Übergangsbereich zwischen Stadt und freier Landschaft. Im Süden reicht es bis zur Autobahn A 66.

Der größte Teil des Planungsgebietes wird von Gärten in Anspruch genommen. Auffallend ist der hohe Grad der Gehölzbestockung, insbesondere an überwiegend hochstämmigen Obstbäumen, welcher das Erscheinungsbild des gesamten Gebietes prägt.

Der Anteil der festgesetzten Weinbauflächen liegt bei ca. 10 %.

Der Anteil naturnaher Flächen ist relativ gering, da nicht nur die landwirtschaftlichen Nutzflächen (hauptsächlich Weinbau) sondern auch große Teile der Gärten intensiv genutzt bzw. gepflegt werden. Als naturnah können in erster Linie die zahlreichen Brachflächen angesehen werden, die sich in verschiedenen Stadien der Sukzession befinden.

Neben den genannten flächigen Biotop- und Nutzungstypen treten im Gebiet noch verschiedene lineare Biotopstrukturen auf. Hierzu zählen Hecken sowie Krautsäume entlang von Feldwegen und Abflussgräben.

Auf eine vollständige faunistische Erhebung des Planungsgebietes wurde verzichtet, weil die geplanten Veränderungen der Nutzungsstrukturen so gering sind, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in die Lebensbedingungen der heute vorhandenen Tierwelt zu erwarten sind. Bei Brutzeitbeobachtungen der Jahre 1986 bis 1990 wurden (in einem vergrößerten Planungsgebiet) neun Vögel der Rote-Liste-Arten festgestellt.

Für das gesamte Planungsgebiet liegt eine Kartierung der Bodentypen vor. Es handelt sich um ein Mosaik von Pararendzinen, Rendzinen und Parabraunerden, die außer der Pararendzina auch für die weinbauliche Nutzung vorrangig geeignet sind. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass im gesamten Gebiet, wo Gartennutzung intensiv betrieben wird, das Bodengefüge verändert wurde und sich ein anthropogener Bodentyp, der sogenannte „Hortisol“ entwickelt hat. Für Böden in ausgeprägteren Hanglagen wurde eine erhöhte Erosionsgefahr durch Wasser kartiert. Eine genaue Übersicht mit entsprechenden Karten findet sich im landschaftsplanerischen Fachbeitrag „Gorrother Bachtal“.

2.1.2 Auswirkungen der Planung

Als Lebensraum für die heimische Flora und Fauna sollen die ökologisch hochwertigen Flächen gesichert und entwickelt werden. Im Hangbereich handelt es sich hauptsächlich um Streuobstwiesen in verschiedenen Brachestadien, aus Brachen entwickelte Gehölzflächen und wegebegleitende Feldhecken.

Außerdem sollen die Freiraum- und Erholungsfunktionen des Planungsgebietes gesichert werden. Darüber hinaus soll in geringem Umfang die Neuanlage von Freizeitgärten einschließlich der zulässigen baulichen Anlagen und der Neuanlage von kurzen Erschließungswegen ermöglicht werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in der Umsetzung partiell geringfügige Beeinträchtigungen der Potentiale des Naturhaushaltes für die Bereiche Boden, Pflanzen- und Tierwelt, nach sich ziehen.

Insgesamt kann die ökologische Wertigkeit des Plangebietes durch die Umsetzung der Planungskonzeption langfristig erhalten werden.

2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen werden durch Versiegelungsbeschränkungen, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften minimiert. Ausgleichsflächen werden somit in der Bilanz nicht benötigt.

2.2 Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete

2.2.1 Ist-Zustand

Die Grundwasserergiebigkeit ist gering bis sehr gering, die Grundwasserneubildungsrate ist je nach Bodenbedeckung stark schwankend, dürfte aber insgesamt wegen der überwiegend wasserstauenden geologischen Schichten und Böden sehr gering sein. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittel bis gering. Über den genauen Grundwasserstand liegen keine Informationen vor.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Überschwemmungsgebiete und Quellen sind nicht betroffen. Ein Überschwemmungsgebiet ragt mit einer kleinen Teilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Mehrere Gartenbrunnen sind bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt. Die Lage im geplanten Heilquellenschutzgebiet, Zone B 3, ist für die Planung nicht relevant.

2.2.2 Auswirkungen der Planung

Kleinflächig ist mit dem Verlust der Versickerungsfähigkeit auf versiegelten Flächen zu rechnen. Der Wasserhaushalt kann geringfügig durch die Grundwasserentnahme durch Gartenbrunnen beansprucht werden.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für Gartenlauben wird eine Obergrenze der Flächenversiegelung festgesetzt; in die textlichen Festsetzungen werden Hinweise zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser aufgenommen; das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist anzeigepflichtig, eine gewisse behördliche Kontrolle ist dadurch gegeben.

2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

2.3.1 Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf das Vorhandensein von Kontaminationsverdachtsflächen geprüft. Im Altflächenkataster des Umweltamtes sind für den Planbereich keine Einträge über ehemalige oder aktuelle umweltrelevante Nutzungen oder über Altablagerungen vorhanden. Mit relevanten Schadstoffbelastungen des Bodens ist daher nicht zu rechnen.

2.3.2 Grundwasserbelastungen

Durch die seit vielen Jahren angewandte Düngung auf den Weinbauflächen könnte eine Beeinträchtigung der Grundwassereigenschaften durch Nitrate und Sulfate vorliegen. Auch können Grundwasserbeeinträchtigungen durch chemische Pflanzungsbehandlungsmittel und Düngemittel im Rahmen der Gartenbewirtschaftung nicht völlig ausgeschlossen werden.

2.3.2.1 Auswirkungen der Planung

Die bestehende Situation wird sich nur unerheblich aufgrund einer geringfügigen Erweiterung der bestehenden Freizeitgärten verändern.

2.3.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In den Hinweisen im Bebauungsplan wird empfohlen, die Gartenparzellen unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus zu bewirtschaften und auf die Anwendung von Pestiziden und das Aufbringen und Lagern von Jauche und Gülle zu verzichten.

2.3.3 Immissionsschutz

2.3.3.1 Ist-Zustand

Im Rahmen der Lärminderungsplanung gemäß § 47a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Aufstellung des Lärmaktionsplanes gemäß § 47d BImSchG wurde das Stadtgebiet Wiesbaden großflächig untersucht.

In die Untersuchungen waren die Geräuschquellenarten

- Straßenverkehr
- Schienenverkehr
- Luftverkehr
- Gewerbe/Industrie
- Sport und Freizeit

einbezogen.

Maßgebende Immissionsbeiträge in dem Planbereich werden ausschließlich durch den Kfz-Verkehr auf der A66 verursacht. Sie liegen nach der Lärmkartierung Hessen bei 60-65 dB (A) tags. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Freizeitgärten, die dort in Ihrer Schutzwürdigkeit wie Mischgebiete einzustufen sind, von 64 dB (A) tags nicht überschritten. Der Nachtwert ist für die betreffende Nutzung nicht relevant. Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die für Kleingärten einen Wert von 55 dB (A) ansetzt, wird als tolerabel angesehen, da dieser Wert nur an einem kleinen Abschnitt im südlichen Teil des Geltungsbereichs überschritten wird. Die übrigen Lärmquellen (Schienenverkehr, Flugverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit) verursachen keine Konflikte. Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV in Bezug auf Feinstaub PM10, Stickoxide u. a. sind, abgeleitet von den Erfahrungen aus den bisher durchgeführten Messreihen mit dem Umweltmesswagen, nicht zu erwarten.

2.3.3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Immissionssituation haben, da nicht mit einer erheblichen Zunahme von Ziel- und Quellverkehren zu rechnen ist.

2.3.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine Maßnahmen aus Immissionsschutzgründen erforderlich.

2.3.4 Klima

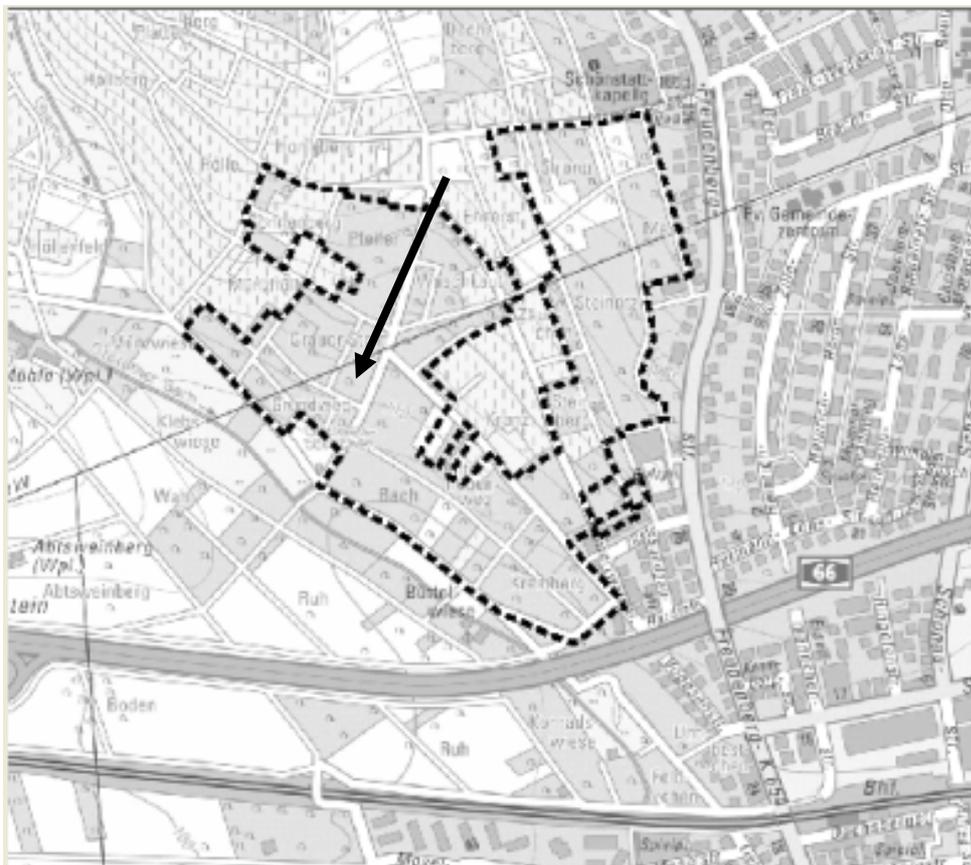
Gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit Nr. 0069 vom 24.04.2012 wird der Magistrat aufgefordert, künftig bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen.

2.3.4.1 Ist-Zustand

Räumliche und topografische Lage sowie Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsbezirk Wiesbaden-Schierstein. Er wird begrenzt durch die Freudenberger Straße und die Siedlung Freudenberg im Osten, durch das Lindenbach- und Grorotheer Bachtal im Westen und Südwesten, durch die A 66 und die Ortslage Schierstein im Süden sowie den Dachsberg im Norden. Bei dem Gelände handelt es sich um ein Freizeitgartengelände durchsetzt mit Gehölzformationen, Streuobstrelikten und Sonderkulturen (Wein).

Das Gelände fällt nach Südwesten in Richtung Grorotheer Bach ab (Pfeilsymbolik).



Stadtklimatische Gesamtsituation:

Gemäß Umweltatlas Hessen sind Wiesbaden und auch seine rheinnahen Ortsbezirke erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen ausgesetzt. Statistisch ist das an über 30 Tagen eines Jahres der Fall. Das Betrachtungsgebiet liegt auf der südlichen Flanke des Grorotheer Bachtals, welches wiederum auf die Ortslage Schiersteins gerichtet ist. In diesem Gebiet kommen häufig ausgeprägte austauscharme Wetterlagen verbunden mit geringen Windgeschwindigkeiten vor. Umso bedeutender sind die lokalen Windsysteme, welche während austauscharmer Wetterlagen die einzigen Optionen für die Be- und Entlüftung Schiersteins darstellen.

Wesentliche Strukturen und Elemente dieses Systems sind neben den Kaltluftentstehungsgebieten die Luftleitbahnen in den Tallagen (Lindenbach- und Groroother Bach).

Auf der Grundlage der neuen Teiluntersuchung zum Landschaftsplan auf FNP-Ebene zum „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) sind die klimafunktionalen Zusammenhänge für das Gebiet wie folgt zu präzisieren:

Synthetische Klimafunktionskarte:



Temperaturverhalten und Lufthygiene:

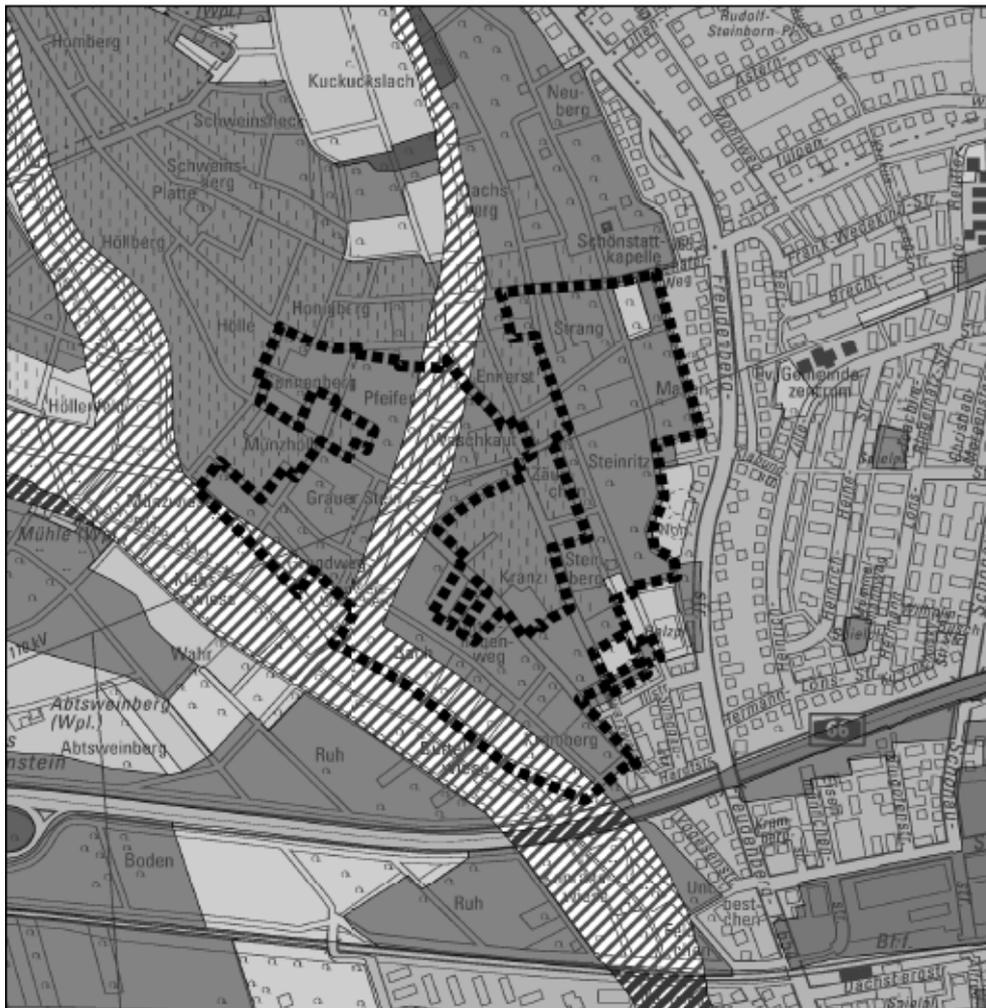
Der Planbereich ist Teil eines nach Südwesten auf das Groroother Bachtal ausgerichteten klimaaktiven Hanges. Es handelt sich um mäßige Kaltluftentstehungs- und Temperaturpufferflächen der Klimatypen Gärten (GZ) und Weinbau (WF). Im östlichen Plangebiet fungiert eine Geländemulde als Kaltluftleitbahn. Deren Luftmassen werden ebenso wie jene des gesamten Hanges vom Groroother Bachtal aufgenommen und in Richtung A 66 und Schierstein abgeführt. Die A 66 schränkt den Lufttransport ein und führt zu grundsätzlichen lufthygienischen Belastungen, welche auf verkehrsbedingte Emissionen zurückzuführen sind.

Winddynamik:

Die Zusätze *, +, o, - in der Karte geben Auskunft über die Reliefenergie und die zu erwartenden Intensitäten des Kaltluftabflusses während austauscharmer Wetterlagen. Die mit * gekennzeichneten Bereiche weisen die höchsten Abflussintensitäten auf, während ein Minus auf Kaltluftstagnation wegen des relativ flachen Geländes hindeutet.

Das Plangebiet selbst ist somit sowohl eine aktive Kaltluftentstehungsfläche als auch eine Kaltlufttransportfläche (Pfeilsymbolik).

Klimabewertungskarte:

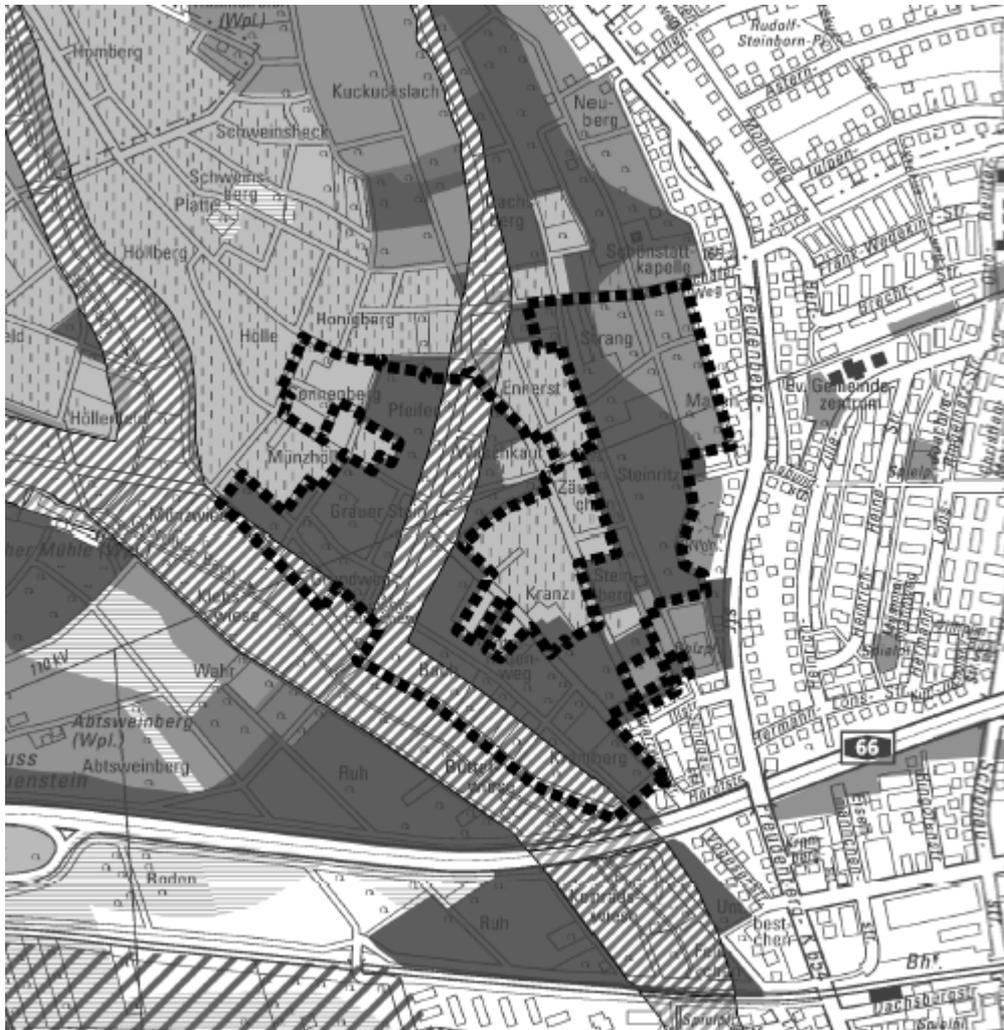


Bewertung:

Die kaltluftproduzierenden Flächen im Planbereich (dunkelgraue Flächen) speisen die Kaltluftströme der Muldenstruktur und des Grottother Bachtals und tragen zur Abkühlung benachbarter Bauflächen und der Ortslage Schiersteins bei (hellere Graufächen mit Gebäude- und Verkehrssignatur).

Es handelt sich um Flächen durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit mit Bedeutung für die Belüftung angrenzender Gebiete. Als unverzichtbare Leitbahn ist das Grörother Bachtal hervorzuheben; ebenso die komplementäre Muldenstruktur (beide schraffiert).

Vorrangflächenkarte Klima:



Stadtklimatologische Zielsetzungen:

Die klimaaktive Hangfläche des Planbereiches (graue und dunkelgraue Flächensignaturen) hat eine grundsätzliche Bedeutung für die Temperaturminderung. Es handelt sich um Flächen durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit mit Bedeutung für die Belüftung des westlichen Ortsrandes von Schierstein. Diese Klimafunktionen sollten grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Frischluftleitbahnen des Planungsgebietes (schraffierte Flächen) sind unverzichtbar für die Belüftung Schiersteins. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu würdigen. Die Durchlüftung muss in diesen Bereichen gewährleistet bleiben.

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan Südhessen als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen.

Die oben beschriebenen Untersuchungen auf der nachgelagerten Planungsebene (Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan) haben diese Qualität bestätigt.

2.3.4.2 Auswirkungen der Planung

Planungsziele:

Wesentliches Planungsziel ist die weitgehende Sicherung vorhandener Freizeitgärten unter Zugrundelegung einheitlicher Maßstäbe hinsichtlich der Größe baulicher Anlagen (Hütten und Lauben) sowie der Bepflanzung.

Zwischen den Gärten soll die bestehende Weinbaunutzung erhalten werden.

Auswirkungen:

Durch die Planung können klimaaktive Flächen mit grundsätzlicher Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Kaltluftleitung partiell beeinträchtigt werden.

Durch den Bebauungsplan werden der Gebietscharakter des Freizeitgartengebietes und damit auch die wesentlichen klimafunktionalen Wirkungen erhalten.

Daher kann auf eine vertiefende klimaökologische Expertise verzichtet werden.

2.3.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird den klimafunktionalen Belangen durch folgende Festsetzungen gerecht:

- Beschränkungen der zulässigen Laubengrößen und Bindung an eine Mindestparzellengröße
- Beschränkung der Wegebreite und der Terrassengröße in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder örtlichen Versickerung
- Bepflanzungsvorschriften zur Sicherstellung eines Mindestanteils an Gehölzen zur Beschattung und Temperaturminderung
- Ausweisung klimatisch besonders bedeutsamer Bereiche (Luftleitstrukturen); hier besondere klimabedingte Auflagen, die die Durchlüftung gewährleisten (Beschränkung der Laubengrößen sowie niedrige, lockere, luftdurchlässige Gehölzpflanzungen)

2.3.5 Landschaftsbild

2.3.5.1 Ist-Zustand

Das Planungsgebiet mit den großen Gartenzonen erstreckt sich über zwei Landschaftsbildeinheiten. Der östliche Randbereich gehört zu dem horizontbildenden Höhenrücken, auf dem weit-

hin sichtbar die visuelle Grenze zwischen Rheingau und Stadtgebiet verläuft. Der Hangbereich gehört zu den besonderen asymmetrischen Talflanken im Rheingau.

In den Hangbereichen ist die Reduzierung der typischen Streuobstbestände und der Weinbauflächen als gewisser Eigenartsverlust zu werten. Einige größere bauliche Anlagen in den Gärten beeinträchtigen das Landschaftsbild zumeist nur kleinräumlich. Die Leitungsmasten der 110-KV-Leitung sind generell landschaftsbildstörende Elemente.

2.3.5.2 Auswirkungen der Planung

Durch die möglichen baulichen Anlagen im Außenbereich (weitere Hütten und Zäune) entsteht eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

2.3.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es ist vorgesehen die nachteiligen Auswirkungen durch intensive Begrünungen, Bepflanzungsvorschriften und Festsetzungen von baulichen Obergrenzen zu minimieren.

2.3.6 Freizeit und Erholung

2.3.6.1 Ist-Zustand

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die erholungssuchende Bevölkerung ist sehr hoch, insbesondere jedoch für die Besitzer der Freizeitgärten aufgrund der Wohnungsnähe und ortsnahen Lage.

2.3.6.2 Auswirkungen der Planung

Die Flächeninanspruchnahme für Gärten reduziert den Erholungsraum für die Allgemeinheit auf die Spazierwege und wenige betretbare landwirtschaftliche Nutzflächen.

2.3.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Anlage neuer Gärten und die Möglichkeit zur Teilung der großen Gartenparzellen wird für weitere Personen eine Gartennutzung realisierbar.

2.3.7 Abfälle und Abwässer

Von einer ordnungsgemäßen Abfall- und Abwasserentsorgung wird ausgegangen, pflanzliche Abfälle sollten kompostiert, das Niederschlagswasser von Stellplätzen durch die vorgeschriebene wasserdurchlässige Bauweise versickert werden. Niederschlagswasser von Dachflächen

sollte ebenfalls versickert oder verwertet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Trockentoiletten unzulässig sind und Chemietoiletten nur bei fachgerechter Entsorgung zulässig sind.

2.4 Kulturgüter /Denkmalschutz

Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.

2.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u.a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen. Dies ist bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt ein illegaler Zustand erhalten, es findet keine Regelung statt. Es ist darüber hinaus damit zu rechnen, dass weitere Kleinbauten ohne rechtliche Grundlage errichtet werden und somit eine weitere ungeordnete Verdichtung und Versiegelung des wertvollen ortsnahen Grüngeländes erfolgt.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsalternative wurde nicht entwickelt, da hier primär der vorhandene Bestand an Gärten gesichert werden soll.

5 Verwendete Daten- und Bewertungsgrundlagen sowie wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Verdachtsflächendatei
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan incl. Teiluntersuchungen, Wiesbaden 2000.
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Groroother Bachtal“, Wiesbaden 2000.
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Klimaökologische Beurteilung „Bebauungsplan Groroother Bachtal“ vom 31.05.2012
- Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen 2010, Darmstadt 2011.

- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Lärmkartierung Hessen 2007, Landeshauptstadt Wiesbaden, Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen, Wiesbaden 2007.

Der Aufbau des Berechnungsmodells sowie sämtliche Berechnungen und Analysen erfolgten mit Hilfe des Schallsimulationsprogramms Cadna/A, Version 3.6.122 (32 bit) der Datakustik GmbH, Greifenberg. Das komplette Berechnungsmodell wurde mit den in Cadna/A enthaltenen 3-D-Funktionen einer Sichtprüfung in 3-D-Ansicht unterzogen.

- Lärminderungsplanung gemäß § 47 a BImSchG für die Geräuschquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit in der Stadt Wiesbaden (TÜV-Rheinland, 1999 - 2000). Die Berechnung der flächenhaften Schallpegelverteilung und kartenmäßigen Darstellung erfolgte mit dem Rechner-Programm LIMA der Firma Stapelfeldt. Dieses Programm ist speziell für derartige Berechnungen entwickelt worden. Es basiert auf den Regelwerken DIN 18005, VDI 2720 Blatt1, RLS-90, Schall 03, DIN 45643 und DIN ISO 9613-2.

6 Kenntnislücken

Relevante Kenntnislücken wurden nicht festgestellt.

7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

8 Zusammenfassung

- Ziel des Bebauungsplanes ist die weitgehende Sicherung der vorhandenen Freizeitgärten und die geringe Bereitstellung von Flächen für weitere wohnungsferne Gärten.
- In der Altflächendatei des Umweltamtes sind keine Einträge vorhanden.
- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, sind nicht betroffen. Ein Überschwemmungsgebiet ragt mit einer kleinen Teilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein.
- Auswirkungen auf Flora und Fauna entstehen durch weitere Versiegelungen. Sie sind gering und können ausgeglichen oder minimiert werden. Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrags Maßnahmen fest, die zur Minimierung des Eingriffs und der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna beitragen.
- Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit der zusätzlich möglichen Versiegelungen und luftströmungsangepasste Bepflanzungsvorschriften unerheblich. Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.
- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.
- Alternativplanungen: Keine, außer der Belassung im unbefriedigenden Ist-Zustand.
- Relevante Kenntnislücken wurden nicht festgestellt.
- Monitoring: Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.