

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM VORHABENBEZOGENEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„SENIORENWOHNEN AN DER ERLLENSTRASSE“**  
**IM ORTSBEZIRK**  
**BRECKENHEIM**  
**NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH**  
**MIT**  
**LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG**

## GLIEDERUNG

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation</b>	
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	4
2.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
<b>3</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	
3.1	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatschG, Büro Naturprofil, Friedberg vom November 2014	5
3.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Büro Naturprofil, Friedberg vom November 2014	5
<b>4</b>	<b>Ziele der Planung</b>	
4.1	Bisherige planungsrechtliche Festsetzungen / Realnutzung	5
4.2	Seniorenwohnen in den östlichen Vororten	5
4.3	Standort Erlenstraße	5
4.4	Vorhabenträger	6
4.5	Alternativenprüfung	6
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
2.1	Grundflächenzahl	6
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	7
<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Führung von Versorgungsleitungen</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung</b>	
6.1	Boden- und Wasserhaushalt	7

6.2	Artenschutz	7
7	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	8
2	Grundstücksfreiflächen	8
3	Verwertung von Niederschlagswasser	9
4	Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder	9
<b>C</b>	<b>KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	9
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	9
<b>E</b>	<b>PFLANZLISTE</b>	9
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	10
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	10
3	Aussagen zum Investitionsvolumen	10
4	Statistische Angaben	10

# **I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE**

## **1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 146, 147, 148/1, 152/1, 153/1 und 197/2 teilweise in der Flur 27 und liegt südwestlich der Klingenbachstraße und der Erlenstraße sowie nordöstlich des Klingenbachs.

## **2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 2010 setzt in diesem Bereich Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenwohnen an der Erlenstraße“ überplant einen Teil der Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Breckenheim 1972/01 „Auf der Ahl“ und Breckenheim 1975/02 „Auf der Ahl 1. Änderung“.

### **2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Alle Vorgaben zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind in diesem Fall gegeben, die erreichbare Grundfläche liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup>, des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend; kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit inner-

halb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

### **3 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

3.1 Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatschG,  
Büro Naturprofil, Friedberg vom November 2014

3.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag,  
Büro Naturprofil, Friedberg vom November 2014

### **4 Ziele der Planung**

4.1 Bisherige planungsrechtliche Festsetzungen / Realnutzung

Die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seniorenwohnen an der Erlenstraße überplanten Bereiche sind in dem Bebauungsplan Breckenheim 1972/01 „Auf der Ahl“ und Breckenheim 1975/02 „Auf der Ahl 1. Änderung“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ festgesetzt. Beide geplanten Nutzungen sind in den 39 Jahren seit der Rechtskraft des Bebauungsplans von 1975 bis heute nicht realisiert worden. Auf der festgesetzten Spielplatzfläche an der Erlenstraße befinden sich seit langem eher extensive genutzte ungepflegte Freiflächen mit altem Baumbestand, der sich im Pfliegerückstand befindet. Es ist auszuschließen, dass auf dieser Fläche jemals ein neuer Spielplatz von über 3.000 m<sup>2</sup> zur Realisierung kommt. Zum einen sind in der nächsten Umgebung zwei Kinderspielplätze vorhanden (Golfstraße und Kita) zum anderen verbleibt auch nach der Überplanung eine festgesetzte öffentliche Grünfläche von über 600 m<sup>2</sup>, die für eine Spielplatzanlage nach heutigen Anforderungen völlig ausreichend dimensioniert ist. Von der festgesetzten Minigolfanlage existiert lediglich die ehemalige als Trinkhalle geplante und als Wohngebäude genutzte abgängige bauliche Anlage in unmittelbarer Nähe zum Klingenbach, die aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen von diesem Standort entfernt werden sollte. Für die vorhandene Wohnnutzung wird eine kleine Ersatzfläche in deutlicher Entfernung zur Bachaue und zum öffentlichen Fußweg angeboten.

4.2 Seniorenwohnen in den östlichen Vororten

Im Ortsbezirk Breckenheim ist seit Jahren ein hohes Interesse an seniorengerechtem Wohnraum zu verzeichnen. Dabei spielt, wie auch in den anderen östlichen Vororten für viele Menschen der möglichst lange Verbleib im Ortsbezirk eine große Rolle. Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist bestrebt, diesem Wunsch durch die Bereitstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für geeignete Wohnanlagen zu entsprechen. Dabei sind neben der Flächenverfügbarkeit die Standortfaktoren: Busanbindung, Nähe zum alten Ortskern, Nähe zu Gemeinschaftseinrichtungen und die topografische und städtebauliche Situation von großer Bedeutung.

4.3 Standort Erlenstraße

Das Plangebiet des Bebauungsplans Seniorenwohnen an der Erlenstraße vereinigt alle oben genannten Standortfaktoren in direkter und unmittelbarer Weise: Die Bushaltestelle der Linie 23 befindet sich direkt in der Erlenstraße „vor der Haustür“. Diese Buslinie bedient auch den Einzelhandelsmarkt am Südrand des Ortsbezirks, so dass ein selbstständiges Einkaufen der Bewohner der Wohnanlage problemlos möglich ist. Es gibt bereits im Bestand zwei kurze Fußwegeverbindungen zum sich in ca. 150 m Luftlinie befindlichen neugestalteten alten Dorfplatz, auf dem vor allem in den Som-

mermonaten vielfältige Gemeinschaftsveranstaltungen und Begegnungen stattfinden. Die vorhandene moderate Geländesituation an der Erlenstraße lässt eine möglichst barrierefreie Freiflächengestaltung des Gesamtareals zu, so dass die Bewohner auch die Gartenanlage ungehindert benutzen können. Der Standort ist für die geplante Nutzung insgesamt sehr gut geeignet.

#### 4.4 Vorhabenträger

Mit Schreiben 15. April 2014 ist die Medem Care 9. Objektgesellschaft mbH an die Landeshauptstadt Wiesbaden herangetreten, mit der Bitte ein Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB durchzuführen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen für Senioren auf den Flurstücken 146, 147 und 148/1 aus Flur 27 in Breckenheim zu schaffen.

#### 4.5 Alternativenprüfung

In den vergangenen drei Jahren wurden verschiedene Bereiche in Breckenheim auf ihre Eignung als Standort für ein seniorengerechtes Wohnen untersucht. Die bisherigen Betrachtungsräume kamen aufgrund von Standortnachteilen, Eigentumsverhältnissen, Grundstückszuschnitten und Unvereinbarkeiten mit übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben nicht für konkrete Planungen in Betracht. Durch den Erwerb der obengenannten zusammenhängenden drei Flurstücke sind die Voraussetzungen eines ausreichend großen Baugrundstücks zur Verwirklichung des Vorhabens gegeben.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der vorgesehenen baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) am ehesten entsprochen. Dabei werden die allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe aufgrund des städtebaulichen Umfeldes und der Zielsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### 2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt mit 0,3 weit unter der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet. Damit wird dem Gebietscharakter des Plangebiets in der Nähe der Bachau des Klingenbachs Rechnung getragen. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird auf eine GRZ von max. 0,5 begrenzt. Damit ist ein zu 50 % unversiegelter, als Vegetationsfläche ausgebildeter Grundstücksanteil gesichert.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung der Gebäude wird sowohl eine maximale Traufhöhe als auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die vorhandene Gehwegoberkante der Erlenstraße bestimmt. Mit einer Traufhöhe von maximal 7,00 m wird gewährleistet, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen incl. eines Sockels von max. 0,60 m realisiert werden kann. Mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,00 m entspricht die mögliche Gesamthöhe der geplanten Gebäude den Firsthöhen in der Umgebung. Für das Flurstück 152/1 wird eine Traufhöhe von 4,00 m sowie eine Gebäudehöhe von 8,00 m aufgrund der besonderen Grundstückssituation festgesetzt.

## 3 Bauweise

Dem vorhandenen Gebietscharakter wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und nicht länger als 50 m sein dürfen, Rechnung getragen. Der Ausschluss von Doppel- und Reihenhäuser verhindert eine gebietsuntypische Kleinparzellierung der Grundstücke.

## 4 Flächen für Nebenanlagen

Um eine möglichst große, zusammenhängende Vegetationsfläche auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zu erhalten, werden im Bebauungsplan die Flächen für Zufahrten und offene Stellplätze exakt definiert. Unter Ausnutzung der topografischen Situation erfolgt die Grundstückszufahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der tiefsten Stelle des Grundstücks, so dass eine direkte Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen mit normalen Rampenneigungen ohne große Stützbauwerke möglich ist.

## 5 Führung von Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

## 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 6.1 Boden- und Wasserhaushalt

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Boden und Wasserhaushalt dienen dem Schutz und der Wiederverwendung der wertvollen Oberböden sowie der bodennahen Einleitung des Regenwassers auf befestigten Flächen.

### 6.2 Artenschutz

Die Festsetzungen zum Artenschutz dienen der Einhaltung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und basieren auf den Ergebnissen und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Naturprofil, Friedberg, November 2014), Anlage dieser Begründung.

## 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Dachbegrünung

Die Begrünung von Flach- bzw. flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung hat mehrere positive Aspekte, zum einen wird dadurch eine Verringerung der Erwärmung der unmittelbaren Umgebung erreicht, das Niederschlagswasser kann

effektiv zurückgehalten werden und die von den höherliegenden Bereichen von Breckenheim sichtbare Dachfläche vermittelt einen angenehmen, gut gestalteten Eindruck. Da sich die Investitionskosten als auch der Unterhaltungsaufwand für eine extensive Dachbegrünung in Grenzen hält, ist diese Festsetzung aufgrund der dargelegten positiven Effekte gegenüber der Bauherrenschaft vertretbar. Die Dachbegrünung wird auf 100 % der zur Verfügung stehenden Dachflächen festgesetzt.

#### Baumpflanzungen

Bei der Planung der Freiflächen muss die Pflanzung und Unterhaltung von standortgerechten Bäumen berücksichtigt werden. Die in Teil D der textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzlisten enthalten Vorschläge für geeignete Baumarten.

#### Begrünung von Betonstützwänden

Zur Sicherung einer städtebaulich hochwertigen Gestaltung der Freianlagen sind Betonstützwände, die der Geländemodellierung dienen, zu begrünen.

#### Gehölzpflanzungen

Zur Herstellung einer wirksam begrüneten Abgrenzung der Freiflächen der Seniorenwohnanlage gegenüber dem öffentlichen Fußweg, der zum Klingenbach führt, wird in Ergänzung bereits vorhandener Böschungsstrukturen die Herstellung einer Fläche, die mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist, festgesetzt.

### **8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bereits vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Plangebiets bilden eine schon jetzt wirksame und wertvolle Abgrenzung des gärtnerisch angelegten Freibereichs der Wohnnutzung zur Bachaue des Klingenbachs hin. Diese gilt es zu erhalten bzw. bei Abgängen durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zu der Gestaltung baulicher Anlagen garantieren ein Mindestmaß an Regelungen bezüglich der Dachform und den Fassaden, bezogen auf die angemessene Einfügung in die bauliche Umgebung ohne gestalterische Spielräume zu sehr einzuschränken.

### **2 Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzung zu den nicht überbauten Grundstücksflächen sichert eine gärtnerische, durch die Bewohner der Wohnanlage gut nutzbare Gestaltung der Grundstücksflächen.

### **3 Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen.

Mit der Festsetzung, dass Anlagen für die Verwertung von Niederschlagswasser vorzusehen sind, wird den fachgesetzlichen Vorgaben, dass Niederschlagswasser, wo es anfällt, verwertet werden soll, entsprochen.

#### **4 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder**

In Bebauungsplänen können in Abweichung von örtlichen Stellplatzsatzungen spezielle Vorgaben für die Berechnung der notwendigen Stellplätze festgesetzt werden. Aufgrund des besonderen Personenkreises der Bewohner der Seniorenwohnanlage und der optimalen Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Buslinie Nr. 23 vor dem Haus) wird die Wohnungsgröße, ab dem 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden muss auf 71 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 70 m<sup>2</sup> sind ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

### **C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich in die Bebauungspläne zu übernehmen. Da sich ein Teil eines sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flurstücks in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Verordnung vom 28.06.2004, StAnz. 26/04) des Klingenbachs befindet, wurde eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung eingefügt.

### **D HINWEISE**

Hinweis zum Artenschutz

Die ergänzend zu den unter 6 aufgeführten textlichen Festsetzungen zum Artenschutz wird hier auf die nach § 44 BNatSchG notwendige Vermeidung von Verbots- tatbeständen hingewiesen, die im Rahmen von Bautätigkeiten zu beachten sind.

### **E PFLANZLISTE**

Die den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzlisten beinhalten Vorschläge zur Verwendung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die ein nachhaltiges Wachstum erwarten lassen.

## **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke befinden sich bis auf die beiden öffentlichen Fußwege von der Erlenstraße zum Klingenbach bzw. zum Bachweg in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Bebauungsplanung sind nicht erforderlich.

**2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, entstehen der Stadt Wiesbaden keinerlei Kosten durch die Bebauungsplanung.

**3 Aussagen zum Investitionsvolumen**

Das voraussichtliche private Investitionsvolumen zur Errichtung der baulichen Anlagen und der Freiflächen beläuft sich auf ca. 5 Mio. €.

**4 Statistische Angaben**

Der Planbereich hat eine Größe von 3.533 m<sup>2</sup>.  
Durch die Bebauungsplanung werden ca. 22 Wohneinheiten geschaffen.

Anlage

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, Naturprofil November 2014

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Seniorenwohnen an der Erlenstraße“**  
**Stadt Wiesbaden, STT Breckenheim**

**Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

**Auftraggeber:**

**Medem Care Immobilien GmbH**

Alte Dorfstraße 44  
65207 Wiesbaden

Für den

**Magistrat der Stadt Wiesbaden**

Stadtplanungsamt - Amt 61  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden

**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Kettelerstraße 33  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
E-Mail: info@naturprofil.de

November 2014

**Bearbeitung:**

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

Sachbearbeitung: H. Redeker (Dipl. Biol.)  
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: A. Jäschke (CAD-Fachkraft)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	PLANUNGSANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	1
1.2	VORGEHENSWEISE.....	2
1.3	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	2
1.4	RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	2
1.5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE RESTRIKTIONEN.....	3
<b>2</b>	<b>LANDSCHAFTSANALYSE UND -BEWERTUNG</b> .....	<b>4</b>
2.1	NATURRÄUMLICHE EINHEITEN UND RELIEF .....	4
2.2	BODENHAUSHALT .....	4
2.3	WASSERHAUSHALT .....	5
2.4	KLIMA / LUFT .....	5
2.5	FLORA, FAUNA, LEBENSÄRÄUME.....	6
2.6	LANDSCHAFTSBILD .....	9
2.7	MENSCH UND KULTUR.....	11
2.8	ZUSAMMENFASSENDER BESTANDSBEWERTUNG .....	11
<b>3</b>	<b>ANALYSE UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN NUTZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
3.1	SCHUTZGUTBEZOGENE KONFLIKTANALYSE .....	12
3.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG .....	13
<b>4</b>	<b>LANDSCHAFTSPLEANERISCHE MASSNAHMEN</b> .....	<b>14</b>
4.1	EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBEWERTUNG .....	16
<b>5</b>	<b>QUELLEN</b> .....	<b>19</b>

## Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1:	Lage des Planungsgebietes innerhalb der Ortslage von Wiesbaden-Breckenheim.....	1
Abbildung 2:	Lage des Planungsgebietes .....	2
Abbildung 3:	Baumhecke am westlichen Plangebietsrand .....	7
Abbildung 4:	Obstgarten auf dem nördlichen Grundstück .....	7
Abbildung 5:	Wiesenvegetation der zentralen Gartenfläche.....	8
Abbildung 7:	Südliche Gartenfläche mit Blick auf die zum Klingenbach hin angrenzenden Gehölzbestände .....	10
Abbildung 8:	Nördliche Gartenfläche mit Blick auf die zum Klingenbach hin angrenzenden Gehölzbestände .....	10
Tabelle 7:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz .....	17

# 1 Einleitung

## 1.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist bestrebt, dem hohen Interesse an seniorenrechtem Wohnraum in den östlichen Ortsbezirken zu entsprechen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Bauvorhaben zu schaffen. Aufgrund der Lagegunst in der Erlenstraße in Wiesbaden-Breckenheim der ist Neubau einer Seniorenwohnanlage geplant. Vorgesehen ist die teilweise Bebauung von drei Gartengrundstücken oberhalb des Klingerbachs innerhalb der Ortslage von Breckenheim. Hierfür stellt die Stadt Wiesbaden einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren mit dem Titel „Seniorenwohnen an der Erlenstraße“ auf. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird ein Grünordnungsplan bzw. landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Der vorliegende Landschaftsplanerische Fachbeitrag hat die Funktion einer querschnittsorientierten Fachplanung auf der Ebene des Bebauungsplanes. Der Fachbeitrag zeigt bestehende oder zu erwartende Konflikte gegenüber den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes auf und erstellt Leitlinien und Maßnahmenvorschläge für eine ökologisch verträgliche Flächennutzung zur Integration in den Bebauungsplan. Das Fachgutachten führt hierfür eine Analyse und Bewertung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter durch. Im Übrigen dient der Landschaftsplanerische Fachbeitrag als Grundlage für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (rot) innerhalb der Ortslage von Wiesbaden-Breckenheim



Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes (rot)

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag bezieht sich auf das Gebiet der geplanten Seniorenwohnanlage. Dabei handelt es sich um drei unbebaute Grundstücke innerhalb der Ortslage Wiesbaden-Breckenheim mit einer Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet bildet eine schmale Dreiecksfläche in Nord-Süd-Ausrichtung und wird im Osten von der Erlenstraße und ihrer Einmündung in die Klingenbachstraße begrenzt. Im Osten bilden Wegeparzellen die parallel zum Klingenbach verlaufen, die Plangebietsgrenze. Nördlich, östlich und südlich ist das Planungsgebiet von Wohnbebauung umgeben. Im Westen verläuft der Klingenbach und bildet mit Gehölzflächen, Brachen und Gärten einen schmalen Grünzug. Jenseits des Klingenbachs setzt sich die Bebauung der Ortsmitte von Breckenheim fort.

### 1.3 Vorgehensweise

Mit Hilfe der vorliegenden Grundlagendaten und anhand von Geländebegehungen wird zunächst der Zustand der natürlichen Grundlagen des Planungsgebietes (Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna, Landschaftsbild) und die Bedeutung für das Schutzgut Mensch und Kultur beschrieben. Die Schutzgüter werden hinsichtlich der aktuellen und der baurechtlich zulässigen Nutzungen bzw. Vorbelastungen betrachtet und bezogen auf die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsänderungen bewertet. Im nächsten Schritt werden Entwicklungsaussagen erarbeitet, in Maßnahmenvorschlägen konkretisiert und zur Integration in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

### 1.4 Rechtliche Grundlagen

Dem landschaftsplanerischen Fachgutachten liegen in erster Linie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zugrunde. Außerdem kommt das Baugesetzbuch (BauGB) zum Tragen.

### 1.5 Übergeordnete Planungen und rechtliche Restriktionen

Für das Planungsgebiet des landschaftsplanerischen Fachbeitrages gelten die folgenden übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen:

- Der **Landschaftsrahmenplan Südhessen** (2000) stellt den Geltungsbereich als Siedlungs-, Industrie- und Gewerbebereich (Bestand) dar.
- Der **Regionalplan Südhessen** (2010) kennzeichnet das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
- Der **Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden** (2010) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dar.
- Im **Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden** (2010) wird der Bereich als sonstige Grünfläche geplant. Im nördlich gelegenen Abschnitt des Klingenbachs wird eine Renaturierung vorgesehen. Als Leitbild wird hierfür der Erhalt und die Entwicklung durchgängiger naturnaher Bäche innerhalb von Grünzügen im besiedelten Raum formuliert.
- Das Planungsgebiet ist Teil des rechtskräftigen **Bebauungsplans „Auf der Ahl 1. Änderung“** vom 08.10.1975, der für die betreffenden Flächen eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festsetzt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –gegenstände liegen im Planungsgebiet nicht vor. Ein Vorkommen geschützter Arten kann im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben jedoch nicht erfüllt (vgl. Kapitel 3.2 bzw. NATURPROFIL, 2014).

Breckenheim liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Wiesbadener Baumschutzsatzung. Von dieser Satzung geschützt sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Abgesehen von

Walnuss, Esskastanie und Speierling fallen Obstbäume nicht unter die Baumschutzsatzung. Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen. Die Beseitigung geschützter Bäume erfordert eine entsprechende Genehmigung.

Die Flächen im Planungsgebiet werden nicht durch wasserrechtliche Restriktionen betroffen. Für den Klingenbach ist nördlich und südlich des Planungsgebietes ein Überschwemmungsgebiet festgestellt, das von der Planung jedoch nicht berührt wird.

## **2 Landschaftsanalyse und -bewertung**

### **2.1 Naturräumliche Einheiten und Relief**

Der Geltungsbereich liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach KLAUSING (1988) im Übergangsbereich der sogenannten Hochheimer Ebene (235.01), einer Untereinheit des Rhein-Main-Tieflandes, zum Eppsteiner Horst (300.10), einer Ausbuchtung des Vortaunus (vgl. Umweltatlas Hessen). Das Gelände liegt innerhalb der Ortslage von Wiesbaden-Breckenheim und bildet einen nach Südwesten geneigten Hang. Der höchste Punkt im Nordosten liegt bei etwa 166,5 m ü. NN, während der Tiefpunkt im Südwesten 163,10 m ü. NN erreicht. Die westlich angrenzenden Flächen fallen weiter zum Klingenbach ab, der bei etwa 159,3 m ü. NN eingemessen wurde, also noch deutlich tiefer als das Planungsgebiet liegt (vgl. Institut für Geotechnik, Dr. J. Zirfas GmbH & Co. KG, 2014).

### **2.2 Bodenhaushalt**

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte von Hessen bilden im näheren Umfeld der Ortslage Breckenheim sowohl quartäre Sedimente (Ton und Schluff aus Solifluktionsschutt, Löß und Lößlehm) als auch tertiäre Ablagerungen (Ton-Schluff, Sand, Mergel, Kalkstein) das geologische Ausgangsmaterial. Der schluffige, durchwurzelte Oberboden mit bis zu 0,30 m Stärke hat einen Humusanteil von schätzungsweise 2-4%. Darauf folgt eine 0,60 bis 4,60 m mächtige Schluffschicht, die von 0,50 bis 1,00 m mitteldicht bis dicht gelagertem Kies unterlagert ist. Darunter steht das tertiäre Gesteinsmaterial mit sandigen, kiesigen aber auch tonigen Anteilen an (vgl. Institut für Geotechnik, Dr. J. Zirfas GmbH & Co. KG, 2014).

Nach der Bodenübersichtskarte von Hessen überwiegen im Umfeld von Breckenheim Parabraunerden mit mittlerem bis hohem Basengehalt, z. T. mit Tschernosem oder Pseudogley-Parabraunerde. Da es sich bei dem Planungsgebiet um eine innerörtliche Freifläche handelt, werden in den analogen und digitalen Kartenwerken größeren Maßstabs keine weiteren Angaben zu Bodentypengesellschaften, Filtereigenschaften oder Biotoppotenzial gemacht. Die Standorte sind Teil stark anthropogen überprägter Flächen. Auch für das bislang unbebaute Planungsgebiet kann eine entsprechende durch die Siedlungsentwicklung bedingte Überprägung angenommen werden. Der Anteil der versiegelter oder befestigter Flächen ist minimal. Die Gartennutzung mit überwiegend geschlossener Vegetationsdecke ist als eher extensiv zu bezeichnen und führt nicht zu nennenswerten Vorbelastungen der Bodenhaushaltsfunktionen. Eine natürliche Bodenentwicklung bzw. ein ursprüngliches Gefüge kann in der Vergangenheit jedoch durch Abgrabungen oder Aufschüttungen beeinflusst worden sein.

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen vor. Im Altlastenkataster der Stadt Wiesbaden bestehen keine Einträge (Stand 03/14 - Stellungnahme des Umweltamtes vom 19.08.2014).

### **2.3 Wasserhaushalt**

Im Planungsgebiet selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Westlich verläuft in unmittelbarer Nähe der Klingenbach, in den das Gebiet entwässert. Der Klingenbach fließt nach Süden und mündet in den Wickerbach, der wiederum dem Main zufließt. Das hessische Gewässerstrukturgüte-Informationssystem GESIS bewertet den Klingenbach in der Ortslage von Breckenheim als vollständig verändert (Güteklasse 7). Die biologische Gewässergüte wird als gut eingestuft (Gewässergütekarte Hessen, Stand 2010 - vgl. [www.atlas.umwelt.hessen.de](http://www.atlas.umwelt.hessen.de)).

Im gesamten Planungsgebiet handelt es sich um grundwasserferne Standorte. Allerdings können nach längeren Niederschlägen Staunässe und Schichtenwasser auftreten (vgl. Institut für Geotechnik, Dr. J. Zirfas GmbH & Co. KG, 2014). Allgemein wird aufgrund des tonigen Untergrunds von einer geringen Versickerungsleistung der Böden und einer dementsprechend geringen Grundwasserneubildung ausgegangen. Kleinräumig können jedoch - ggf. aufgrund anthropogener Veränderungen - davon abweichende Standortverhältnisse vorliegen.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Nördlich und südlich des Planungsgebietes wird der Klingenbach von einem schmalen Überschwemmungsgebiet gesäumt, das jedoch nicht das Planungsgebiet berührt.

### **2.4 Klima / Luft**

Die Gemarkung Breckenheim, als Teil der Hochheimer Ebene bzw. des Vortaunus ist durch vergleichsweise niedrige Windgeschwindigkeiten, relativ hohe Lufttemperaturen und geringe Niederschlagsmengen gekennzeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 10-11°C und die mittlere Niederschlagshöhe 600 – 700 mm/Jahr. Im Gebiet wird von einer vergleichsweise häufigen bioklimatischen Wärmebelastung (20-25 Tage jährlich) und einer hohen bis mäßigen lufthygienischen Belastung (Luftverschmutzung) ausgegangen (vgl. [www.atlas.umwelt.hessen.de](http://www.atlas.umwelt.hessen.de)). Das Immissionskataster (2012) führt niedrige Schwefeldioxid- und Ozonkonzentrationen, mittlere Stickstoffdioxid-Konzentrationen auf. Lediglich die Feinstaubbelastung wird als hoch bezeichnet.

Das Planungsgebiet selbst weist praktisch keine versiegelten bzw. befestigten Flächen auf, ist aber v. a. östlich sowie nördlich und südlich von mehr oder weniger dicht bebauten Siedlungsflächen umgeben. Im Westen schließt sich das Klingenbach-Tal als schmales Band mit Freiflächen an. Die randlichen Gehölzbestände tragen zur Lufthygiene (Filterung von Luftschadstoffen) und zum Temperatenausgleich bei. Über den Bereichen mit niedriger Vegetationsdecke (Wiesen- und Rasenflächen) findet in klaren Nächten eine Kaltluftproduktion statt. Die Kaltluft bewegt sich dem Gefälle folgend zum Klingenbach und speist die dortige potenziell Kaltluftabflussbahn, die in austauscharmen Wetterlagen zur Belüftung der südlich gelegenen Siedlungsbereiche beiträgt. Aufgrund der geringen Ausdehnung und der umgebenden Bebauung ist der Einfluss des Planungsgebietes auf die Kaltluftproduktion sowie ein daraus

resultierendes lokales Windsystem räumlich beschränkt. Eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion wird daher nur kleinräumig wirksam.

Gemäß der Klimafunktionskarte des kommunalen Landschaftsplans liegt das Planungsgebiet am Rand eines Überwärmungsgebietes mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch. Der mittlere Versiegelungsanteil (ca. 40-70%) mit mittlerem Vegetationsbestand führt tags zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen. Die westlich liegenden Flächen des Planungsgebietes gehen in eine potenzielle Luftleitbahn über, die dem Klingenbachtal nach Süden folgt. Diese Ventilationsbahn wird durch verschiedene Abflusshindernisse, insbesondere querschnittsverengende Baukörper im Talraum, in ihrer Funktion eingeschränkt.

## 2.5 Flora, Fauna, Lebensräume

### • Vegetation und Biotopstruktur

Nachstehend werden die Vegetations- und Biotopstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschrieben. Die Angaben in Klammern entsprechen dem Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Kompensationsverordnung (KV).

Das Planungsgebiet wird durch seine innerörtliche Lage geprägt. Es umfasst drei Gartenflächen, die sich durch mehr oder weniger extensiv genutzte Rasen- und Wiesenflächen, Nutzgartenanteile und randliche Gehölzflächen bzw. Baumhecken auszeichnen. Das Gebiet wird zweiseitig durch Wohngebiets- und/oder Straßenverkehrsflächen begrenzt. Nördlich schließt sich eine weitere Gartenfläche an, im Westen setzen sich die Gehölzbestände zum Klingenbach hin fort, der von Ufergehölzen, Brachflächen und weiteren Gärten gesäumt wird. Jenseits des Klingenbachs schließen sich zum Teile stärker verdichtete Siedlungsflächen an.

Gehölzstrukturen finden sich v. a. in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen. Dabei handelt es sich um Einzelbäume (04.110, 04.120), standortgemäße Strauch- und Baumhecken (02.100) sowie Anpflanzungen nicht heimischer oder standortgerechter Gehölzarten (02.500). Die Strauch- und Baumhecken setzen sich u. a. aus folgenden Arten zusammen:

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosu agg.</i>

Als nicht heimische oder nicht standortgerechte Gehölzarten wurden Fichten, Nordmannstanne, Wacholder, Zierquitte, Blutpflaume und Spireen angepflanzt.



*Abbildung 3: Baumhecke am westlichen Plangebietsrand*



*Abbildung 4: Obstgarten auf dem nördlichen Grundstück*



Abbildung 5: Wiesenvegetation der zentralen Gartenfläche

Die zentrale Gartenfläche wird fast vollständig von einer mäßig artenreichen Wiese (11.225 Wiese im besiedelten Bereich) eingenommen, die durch überwiegend frische und mäßig nährstoffreiche Standortverhältnisse gekennzeichnet wird. Neben charakteristischen Wiesenarten finden sich auch verschiedene Störungszeiger. Die nachstehende Auflistung vermittelt einen Eindruck des Artenspektrums:

Glatthafer	<i>Arrhenaterium elatior</i>
Acker-Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i> agg.
Wiesen-Storchschnabel	<i>Geranium pratense</i>
Pfennig-Gilbweiderich	<i>Lysimachia nummularia</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Kriechendes Fingerkraut	<i>Potentilla reptans</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Wiesen-Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Stumpfbältriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolia</i>
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>
Gewöhnlicher Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i> agg.
Schmalblättrige Wicke	<i>Vicia angustifolia</i>
Zaun-Wicke	<i>Vicia sepium</i>
Duft-Veilchen	<i>Viola odorata</i>

Eine vergleichbare Wiesenvegetation befindet sich in dem nördlichen Nutz- bzw. Obstgarten (11.212/11.225), die von Obst-Halbstämmen überstellt ist. Der Obstbestand weist einen Pflegerückstand auf, was sich im Abgang oder einer eingeschränkten Vitalität mehrerer

Obstbäume äußert. Das südliche, intensiver genutzte bzw. gepflegte Grundstück wird als Garten mit überwiegendem Nutzgartenanteil (11.212) eingestuft. Neben Obsthälbstämmen finden sich Beerensträucher und Gemüsebeete sowie Rasenflächen. Die südliche Spitze des Grundstücks wurde mit Nadelbäumen (02.500 – siehe oben) eingefasst.

Kleinflächig und meist linear kommen in Grenzbereichen der Gartengrundstücke rudere Staudenfluren (09.210) vor, die sich v. a. aus Obergräsern wie Taube Trespe (*Bromus sterilis*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*) sowie nährstoffliebenden Hochstauden wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*) oder Nelkenwurz (*Geum urbane*) zusammensetzen. Innerhalb der Staudengesellschaft breitet sich zunehmend Gehölzaufwuchs aus Brombeeren und Himbeeren (*Bromus fruticosus agg.*, *Rubus idaeus*) Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Eichensämlingen (*Quercus robur*) aus.

#### • Fauna

Das Planungsgebiet bietet zum Einen durch den ausgeprägten Baum- und Gehölzbestand in den Randbereichen sowie die extensiv genutzten Wiesen- bzw. Obstgartenbereiche einen strukturreichen Lebensraum für wildlebende Tiere, der allerdings räumlich nach drei Seiten durch Verkehrs- und Siedlungsflächen begrenzt wird und entsprechenden Störeinflüssen ausgesetzt ist.

Im Gebiet kann daher von einer für innerörtliche Verhältnisse vergleichbar arten- und individuenreichen Avifauna ausgegangen werden. Allerdings wird sich das Artenspektrum auf störungstolerante und weniger anspruchsvolle Vogelarten konzentrieren, die die Nähe zur Siedlung nicht scheuen. Gleiches gilt für Kleinsäuger wie Fledermäuse, Gartenschläfer, Maulwurf, Wildkaninchen, Eichhörnchen oder Feldmaus. Der Baumbestand weist jedoch nur in geringem Umfang Höhlungen auf, die höhlenbrütenden Vögeln, Fledermäusen oder Bilchen als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte dienen können. Das Artenspektrum wird dadurch eingeschränkt. Die nicht oder nur als Lager genutzten Gartenhütten sowie einzelne Nistkästen bieten hierfür einen gewissen Ersatz.

Für Insekten und Wirbellose sind vor allem die Wiesen, Gehölzränder und Staudenfluren als Lebensraum von Bedeutung, die mit wechselnden Blüten- und Fruchtaspekten ein Nahrungsangebot bereithalten. Außerdem weisen die Obstbäume für spezifische Wirbellose einen gewissen Totholzanteil auf. Da die floristische Artenvielfalt insgesamt beschränkt ist und keine standörtlichen Besonderheiten vorkommen, wird sich auch die Insekten- und Wirbellosenfauna in erster Linie aus häufigen und verbreiteten Arten zusammensetzen.

## 2.6 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet stellt sich als innerörtliche Gartenfläche an den Wohnstraßen „Erlenstraße“ und „Klingenbachstraße“ im Zentrum des Wiesbadener Stadtteils Breckenheim dar. Maßgebend für das Erscheinungsbild ist eine eher extensive Gartennutzung mit größeren Rasen- und Wiesenflächen, die den Flächen einen halboffenen Charakter verleihen. Die innerörtliche Gartennutzung spiegelt die ländliche Vergangenheit von Breckenheim wider. In den Randbereichen fallen die ausgeprägte Baum- bzw. Gehölzbestände ins Auge, die im Westen in das schmale Klingenbach-Tal mit seinem naturnahen Erscheinungsbild überleiten. Die nur halbhohen und nicht durchgängig hinterpflanzten Einzäunungen erlauben von der Erlenstraße aus Einblicke in die Gartenflächen und darüber hinaus zum Klingenbach-

Grünzug. Im Osten, Norden und Süden reicht die mehr oder weniger dichte Wohnbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern an das Planungsgebiet heran.



*Abbildung 6: Südliche Gartenfläche mit Blick auf die, zum Klingebach hin angrenzenden Gehölzbestände*



*Abbildung 7: Nördliche Gartenfläche mit Blick auf die, zum Klingebach hin angrenzenden Gehölzbestände*

## **2.7 Mensch und Kultur**

Das Planungsgebiet umfasst privat nutzbare Erholungsräume im unmittelbaren Wohnumfeld von Breckenheim. Westlich verläuft ein Fußweg, der einen Zugang zum Klingenbach ermöglicht und über den Mühlgartenweg zur Ortsmitte führt.

Kulturhistorisch oder aus Sicht des Denkmalschutzes relevante Objekte liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Für die angrenzenden Wohngebietsflächen mit ihren privaten Erholungsfreiräumen ergibt sich ein hoher Schutzanspruch zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.

Gemäß der Lärmkartierung Hessen von 2012 weist der Umgebungslärm aus dem Straßenverkehr nur niedrige Pegel sowohl tagsüber (>55 – 60 dB) als auch nachts (>45 - 55 dB) auf. Das Immissionskataster (2012) führt niedrige Schwefeldioxid- und Ozon-Konzentrationen, mittlere Stickstoffdioxid-Konzentrationen auf. Lediglich die Feinstaubbelastung wird als hoch bezeichnet. Die Lufthygienische Belastung ist als hoch bis mäßig einzustufen (vgl. [www.atlas.umwelt.hessen.de](http://www.atlas.umwelt.hessen.de)).

## **2.8 Zusammenfassende Bestandsbewertung**

Das Planungsgebiet umfasst eine innerörtliche Freifläche mit Gartennutzung im Wiesbader Stadtteil Breckenheim. Die Bedeutung des Planungsgebietes für die verschiedenen Schutzgüter bzw. Landschaftsfunktionen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Bodenfunktionen werden nutzungsbedingt im Ist-Zustand nur mäßig beeinträchtigt, da das Planungsgebietes nahezu unversiegelt ist und die Gartennutzung eher extensiv mit überwiegend geschlossener Vegetationsdecke ausgeübt wird. Vermutlich handelt es sich innerorts dennoch um anthropogen beeinflusste Standorte und keine natürlich entwickelten Böden.
- Da im Gebiet keine Oberflächengewässer und nur grundwasserferne Standorte vorkommen und keine wasserrechtlichen Schutzgebiete vorliegen, spielen die Funktionen des Wasserhaushaltes eine untergeordnete Rolle. Ungeachtet dessen sind die allgemeinen wasserrechtlichen Regelungen und der Schutz des nahegelegenen Klingenbaches zu beachten.
- Breckenheim weist eine gewisse bioklimatische Belastung, jedoch keine ausgesprochen hohe lufthygienische Belastung auf. Als innerörtliche Freifläche kommt dem Planungsgebiet eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion zu, die aufgrund der geringen Ausdehnung und der dreiseitig angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen jedoch nur von kleinräumiger Wirkung ist.
- Aufgrund des Gehölzanteils und der relativen Strukturvielfalt stellt das Planungsgebiet für wildlebende Tiere und Pflanzen einen bemerkenswerten städtischen Lebensraum dar. Durch die dreiseitige Isolation und die siedlungs- und verkehrsbedingten Störeinflüsse kommen jedoch nur allgemein häufige, standörtlich anspruchslose und störungstolerante Arten in Betracht. Abgesehen von der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden liegen im Gebiet keine naturschutzrechtlichen Restriktionen vor.

- Die Gartenflächen bilden einen vergleichsweise vielfältigen innerörtlichen Freiraum, der die ländliche Vergangenheit von Breckenheim widerspiegelt. Die einsehbaren Gärten ermöglichen einen Blick auf den Klingenbach-Grünzug.
- Das Planungsgebiet hat eine örtliche Funktion als wohnumfeldnahe, alltagsbezogene Erholungsfläche, ist allerdings nur privat nutzbar. Der angrenzende Fußweg stellt eine Verbindung zum Klingenbach-Grünzug und weiter zur Ortsmitte her. Im Planungsgebiet kann von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Die Immissionsbelastung (Lärm und Luftschadstoffe) hält sich in Grenzen.

## 3 Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen

### 3.1 Schutzgutbezogene Konfliktanalyse

Der Bebauungsplan bzw. das Bauvorhaben der geplanten Seniorenwohnanlage hat die nachstehenden, aus Sicht der Landschaftsplanung relevanten Nutzungsänderungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter zur Folge:

- **Boden- und Wasserhaushalt**

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine Erhöhung des Anteils versiegelter bzw. befestigter Flächen um ca. 1.070 m<sup>2</sup> (entspricht 45% des Planungsgebietes). Die Festlegung als Wohngebiet mit einer GRZ von maximal 0,3 begrenzt den Bebauungsgrad und sichert Boden- und Haushaltsfunktionen auf Teilflächen. Die Herstellung versickerungsfähiger Oberflächen bei Stellplätzen oder Zuwegungen sowie der Rückhalt von Oberflächenabflüssen (z. B. in Zisternen) kann die Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes mindern. Angesichts der vermutlich anthropogenen Beeinflussung des Bodens und der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Wasserhaushalt ist bei der vergleichsweise geringen Überbauung nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

- **Klima/Luft**

Mit der Bebauung und Versiegelung von Teilflächen werden Vegetationsstrukturen reduziert, die zu Lufthygiene und Temperatenausgleich beitragen. Ca. 1.070 m<sup>2</sup> (entspricht 45% des Planungsgebietes) werden bebaut bzw. befestigt und stehen für eine Kaltluft- oder Frischluftproduktion nicht mehr zur Verfügung. Die lokalklimatischen Ausgleichswirkungen beziehen sich allerdings nur auf das nähere Umfeld des Planungsgebietes. Durch die Festsetzung einer moderaten Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche und der Dimensionierung des Baukörpers bleiben vegetationsfähige Flächen in entsprechendem Umfang erhalten, so dass eine erheblich nachteilige Veränderung der Situation vermieden werden kann. Zusätzlich kann eine extensive Dachbegrünung die Überwärmungseffekte minimieren. Da das geplante Gebäude zur Erlenstraße hin angeordnet ist, wird – entsprechend den Zielen der Klimabewertungskarte des kommunalen Landschaftsplans – eine zusätzliche bauliche Verdichtung der potenziellen Luftleitbahn bzw. im Klingenbachtal vermieden.

- **Flora, Fauna, Lebensräume**

Mit dem Bauvorhaben sind Eingriffe in innerörtliche Biotopstrukturen, in erster Linie Garten- und Wiesenflächen, in einem Umfang von ca. 1.070 m<sup>2</sup> verbunden. Aufgrund der siedlungsbedingten Vorbelastungen ist eine Betroffenheit nur für vergleichsweise anspruchslose Arten zu erwarten, die im Umfeld ausreichende Ersatzhabitats vorfinden. Gehölzflächen mit ausgeprägtem heimischen Baumbestand werden nicht beansprucht. Verluste essentieller Zusatzstrukturen wie z. B. Baumhöhlen als Fledermausquartiere oder Niststätten höhlenbrütender Vögel, sind nicht zu erwarten bzw. können durch Ersatzquartiere und Nisthilfen kompensiert werden. Durch den Erhalt von Gehölzbeständen und die Wiederherstellung von Vegetationsstrukturen auf den nicht überbauten Flächen können die Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen und Lebensräumen minimiert werden.

- **Landschaftsbild**

Durch die geplante Nutzungsänderung wird das Erscheinungsbild im Geltungsbereich grundlegend geändert. Das Vorhaben hat jedoch aufgrund des räumlich begrenzten Umfangs keine weitreichenden Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild. Mit einer anspruchsvollen Architektur und Gartengestaltung werden zwar andersartige, aber gleichwertige Strukturelemente entwickelt. Durch einen weitmöglichen Erhalt von Gehölzbeständen wird eine Eingrünung der Anlage und die Integration des Seniorenwohnanlage in das städtebauliche Umfeld erleichtert.

- **Mensch und Kultur**

Mit dem geplanten Vorhaben treten die Wohn- und Versorgungsfunktionen für Senioren an die Stelle der bisherigen privaten Garten- und Erholungsnutzung. Die nicht überbauten Flächen entsprechen im Planungszustand mehr als 50% der Grundstücke und bieten weiterhin wohnungsnaher Freiflächen. Die Erholungsfunktion im Planungsgebiet kommt zwar einer anderen Zielgruppe zugute, bleibt aber im Grundsatz bestehen. Die öffentlichen Wegeverbindungen werden von dem Vorhaben nicht berührt, so dass der öffentliche Zugang zum Klingbach und dem begleitenden Grünzug weiterhin gewährleistet bleibt.

Mit dem Vorhaben wird zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr generiert, allerdings nur in geringem Umfang. Eine Zunahme von Lärm- oder Schadstoffemissionen kann vernachlässigt werden und verschlechtert nicht die existierenden gesunden Wohnverhältnisse. Auf der anderen Seite bietet der Standort aufgrund der geringen immissionsbedingten Belastungssituation sehr gute Bedingungen für die Ansiedlung einer schutzbedürftigen Seniorenwohnanlage.

Kulturhistorisch oder aus Sicht des Denkmalschutz relevante Objekte werden durch das Vorhaben nicht berührt. Sofern Bodendenkmäler oder schutzwürdige Gegenstände (z. B. Reste des zerstörten Hügelgrabes) bei Erdarbeiten zutage treten, sind diese zu sichern und die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

### **3.2 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt für das Vorhaben in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2014). Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für einzelne relevante geschützte Vogel- und Fledermausarten von einem potenziellen Vorkommen im Planungsgebiet ausgegangen werden kann. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können jedoch in allen Fällen ausgeschlossen werden. Die

folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung von Auswirkungen auf die geschützten Arten bei:

- Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle  
(zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Vögeln und Fledermäusen)
- Schutz von Biotopstrukturen  
(hier Erhalt von randlichen und angrenzenden Gehölzbeständen)

## 4 Landschaftsplanerische Massnahmen

### • Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept hat im wesentlichen zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu minimieren und wertstellende Strukturen weitmöglichst zu erhalten. Weiterhin sollen die landschaftsplanerischen Maßnahmen dazu beitragen, die geplante Seniorenwohnanlage hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes sowohl im näheren Umfeld einzubinden.

### • Landschaftsplanerische Maßnahmen und Empfehlungen

Die nachstehenden Maßnahmen werden aus Sicht der Landschaftsplanung zur Integration in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Schutz von Einzelbäumen und Gehölzbeständen: Durch den Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzbeständen in den Randbereichen des Geltungsbereiches können wichtige Habitatstrukturen für Tierarten gesichert werden. Ihr Erhalt trägt dazu bei, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Darüber hinaus erfüllen die zu erhaltenden Gehölze kleinklimatische Funktionen und gewährleisten eine Eingrünung des Planungsgebietes.
- Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle: In dem die unvermeidbaren Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie der Abriss der Gartenhütten außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden, können Tötungen geschützter Vögel und Fledermäuse sowie daraus resultierende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Sofern die Rodungs- und Abrissarbeiten nicht außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden können, sind der zu beseitigende Gehölzbestand sowie die Gartenhütten vor Beginn der Arbeiten hinsichtlich besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu inspizieren. Bei positivem Befund werden entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Verschieben des Baubeginns, Umsiedlung) eingeleitet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.
- Künstliche Nisthilfen und Quartiere: Die vorhandenen Baumhöhlen, Hohlräume und Spalten werden zwar zunächst nicht als Niststätten oder Quartiere genutzt, bieten jedoch ein gewisses Potenzial. Mit künstlichen Nisthilfen und Quartieren an Gebäuden oder Bäumen kann das Habitatangebot für höhlenbewohnende Tierarten im Planungszustand erhalten bzw. verbessert werden. Eine Etablierung der auf derartige Strukturen angewiesenen Arten im Planungsgebiet nach Abschluss der Bauarbeiten wird dadurch erleichtert.
- Versickerungsfähige Flächenbefestigungen: Durch die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster o. ä.) bei Stellplätzen oder Zufahrten oder die

Versickerung von Oberflächenabflüssen in Vegetationsflächen wird eine Leistungsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushaltes in Teilbereichen aufrecht erhalten.

- Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes: Zur Durchgrünung des Baugrundstückes werden sämtliche nicht befestigte Flächen gärtnerisch gestaltet. Je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche wird die Pflanzung eines hochstämmigen, standortgerechten und heimischen Laubbaumes vorgesehen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird die Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen ergänzt. Neben den lokalklimatischen Effekten (Filterung von Luftschadstoffen, Minderung der Überwärmung) werden dadurch Zusatzstrukturen für siedlungsbezogene Tierarten geschaffen.
- Dachbegrünung: Unter der Voraussetzung, dass flache oder flachgeneigte Dächer vorgesehen werden, sind mindestens 30% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung dient sowohl als zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna als auch zur Minderung negativer kleinklimatischer Auswirkungen. Um die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik als Option offen zu halten, wird nur auf etwa ein Drittel der Dachfläche eine Begrünung verpflichtend festgesetzt.

Als weitergehende Empfehlung sollte bei der konkreten Gebäude- und Freianlagenplanung berücksichtigt werden:

- Rückhalt und Nutzung von Oberflächenabfluss: Eine Versickerung des Oberflächenabflusses ist aufgrund der vermutlich geringdurchlässigen Standorte im Planungsgebiet nur eingeschränkt möglich. Jedoch können durch einen Rückhalt von Niederschlagswasser - ggf. in Verbindung mit einer Brauchwassernutzung – die negativen Effekte eines erhöhten Oberflächenabflusses und der Trinkwasserentnahme durch das Vorhaben gemindert werden. Sofern die Anlage eines offenen Rückhaltes auf dem Grundstück aus Platzgründen nicht möglich ist, kann der Rückhalt über Zisternen oder Staukanäle gewährleistet werden.
- Einleitung unbelasteter Oberflächenabflüsse: Um das anfallende Niederschlagswasser nicht beschleunigt in die Kanalisation abzuleiten, können unbelastet Regenwassermengen ggf. dem Klingenbach als Vorfluter zugeführt werden. Die Einleitung kann gedrosselt und nach einer Bodenpassage erfolgen. Hierfür muss jedoch ein Leitungsrecht für die zwischen Planungsgebiet und Gewässerparzelle liegenden Grundstücke geregelt werden.
- Fassadenbegrünung: An fensterlosen Fassadenabschnitten von Haupt- und Nebengebäuden oder an Pergolen können Kletter- und Rankpflanzen weitere Habitatstrukturen für Vögel und Insekten bieten und ebenfalls lokalklimatische Ausgleichswirkungen entfalten.
- Tierfreundliche Freiraumgestaltung: Durch Habitatstrukturen wie z. B. Trockenmauern sowie die Verwendung unbehandelter Hölzer, naturraumtypischer Pflanzen und einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung (z. B. LED, Natrium-Niederdruckdampflampen) können die Lebensraumbedingungen für wildlebende Tiere und Pflanzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbessert werden.

## 4.1 Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

### • Rechtliche Grundlagen zu Eingriff und Ausgleich

Nach § 15 BNatSchG sind: "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes [...] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können". Die nach Anwendung des Vermeidungsgebots dennoch auftretenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten im beschleunigten Verfahren die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet demnach gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Die nachstehende Bilanzierung dient somit nicht dazu, den Ausgleichsbedarf zu ermitteln, sondern der schutzgutbezogenen, verbal-descriptiven Konfliktanalyse in Kapitel 3.1 eine rechnerische Eingriffsbewertung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) an die Seite zu stellen. Für die Abwägung der Umweltbelange wird damit zunächst nur die Eingriffserheblichkeit dokumentiert.

### • Vorgehensweise

Für die Bewertung des Ist-Zustands werden die im Bestandsplan dargestellten Biotop- und Nutzungstypen im Bilanzierungsbereich gemäß Kompensationsverordnung (KV) in Ansatz gebracht. Für den Obstgarten im Norden des Planungsgebietes wird ein Mittelwert aus den Biotop- und Nutzungstypen 11.212 (Gärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil) und 11.225 (Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich) gebildet.

Im Planungszustand wird für das Allgemeine Wohngebiet von einer Nutzung gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ausgegangen. Gemäß der GRZ von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung werden Gebäude (10.710 Dachfläche, nicht begrünt bzw. 30% 10.720 Dachfläche extensiv begrünt) und Nebenanlagen bzw. Zufahrten, Stellplätze etc. (10.530 Flächen, deren Oberflächenabfluss versickert wird) mit entsprechenden Flächen angesetzt. Die nicht überbauten Flächen werden als gärtnerisch gepflegte Flächen (11.211) bilanziert. Zu erhaltende Gehölzbestände oder Einzelbäume werden entsprechend dem Bestand bewertet. Die Anpflanzungen an der südwestlichen Grundstücksgrenze (geplanter Zufahrtsbereich) gehen als Gehölzpflanzung heimischer Arten (02.400) in die Bilanz ein.

### • Bilanzierungsergebnis

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung werden bisher nahezu unversiegelte Flächen in einem Umfang von ca. 1.070 m<sup>2</sup> bebaut bzw. befestigt. Die Bauflächen bzw. Flächenbefestigungen beanspruchen dabei in erster Linie Garten- und Wiesenflächen im besiedelten Bereich. Da auch in den nicht überbaubaren Flächen von einer Nutzungsänderung auszugehen ist, kommt es gemäß den Vorgaben der KV zu einer Reduzierung des Biotopwerts gegenüber den extensiv genutzten Gartenflächen. Dadurch ergibt sich – wie die nachstehende Tabelle zeigt – trotz den festgesetzten Maßnahmen im Planungsgebiet ein rechnerisches Defizit gegenüber dem Ist-Zustand von 22.038 Biotopwertpunkten (entspricht einer Reduzierung um 38% gegenüber dem Ist-Zustand).

Tabelle 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück													
Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Erlenstraße", Wiesbaden-Breckenheim													
Sp.	Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	WP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz		
				vorher		nachher	vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10		
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		<b>1. Bestand vor Eingriff</b>											
	2.100	Hecke, Gebüsch (heimisch, standortgerecht)	36	97				3492					3492
	2.500	Hecken-, Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)	23	107				2461					2461
	4.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	218				6758					6758
	4.120	Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht	26	41				1066					1066
	9.210	Ausdauernde Ruderalflur	39	77				3003					3003
	11.221	Garten mit überwiegend Nutzgartenanteil	19	620				11780					11780
	11.212/ 11.225	Garten mit überwiegend Nutzgartenanteil / Obstgarten	20	647				12940					12940
	11.225	Wiesen im besiedelten Bereich	21	835				17535					17535
		<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>											
	2.100	Hecke, Gebüsch (heimisch, standortgerecht)	36			97				3492			-3492
	2.400	Hecken-, Gebüschpflanzung (standortgemäß, heimisch)	27			90				2430			-2430
	4.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht (neu)	31			15				465			-465
	4.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht (Bestand)	31			123				3813			-3813
	10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung und Flächen, deren Wasserabfluss versickert, genutzt oder zurückgehalten wird	6			358				2148			-2148
	10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3			500				1500			-1500
	10.720	Dachfläche, extensiv begrünt	19			215				4085			-4085
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage	14			566				7924			-7924
	11.223	Kleingartenanlage mit überwiegendem Ziergartenanteil	20			557				11140			-11140
		Flächenkorrektur Bäume				-259							-138
		<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr _____</b>				<b>2383</b>				<b>2383</b>			<b>59035</b>
										<b>36997</b>			<b>22038</b>
													<b>0</b>
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____ )</b>													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr _____ )													

Summe				<b>22038</b>	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben	Auf dem letzten Blatt:	x Kostenindex	0,35		
	Umrechnung in EURO				
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!</b>					EURO Abgabe

## 5 Quellen

Institut für Geotechnik Dr. J. Zirfas GmbH & Co. KG (2014): Geotechnischer Bericht zum Projekt Mehrfamilienhaus Erlenstraße Wiesbaden-Breckenheim, Limburg

Hessisches Landesamt für Bodenforschung (1989), Bodenübersichtskarte von Hessen, 1 : 500.000, Wiesbaden

Hessisches Landesamt für Bodenforschung (1989), Geologische Übersichtskarte von Hessen, 1 : 300.000, Wiesbaden

HLUG, Hessisches Landesamt für Geologie und Umwelt, Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, Stand 02.08.2011, [www.hlug.de](http://www.hlug.de)

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens und Karte 1:200 000. Herausgegeben in der Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

NaturProfil (2013): Bebauungsplan „Seniorenwohnen an der Erlenstraße“, Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG, im Auftrag der Medem Care Immobilien GmbH, Wiesbaden

Regierungspräsidium Darmstadt (2000): Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

Regionalverband Frankfurt Rhein Main, Flächennutzungsplan (2009) und Regionaler Flächennutzungsplan (VzG 2010), Frankfurt/Main

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (2010)

Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (2010)

### Informationen aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- [www.atlas.umwelt.hessen.de](http://www.atlas.umwelt.hessen.de)
- [www.hessenviewer.de](http://www.hessenviewer.de)
- [www.hlug.de](http://www.hlug.de)