

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ASPENBORN UND DIEBEBAUM“
IM ORTSBEZIRK RAMBACH
NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

1	Geltungsbereich.....	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.....	5
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)	6
4.4	Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag.....	7
5	Belange von Natur und Landschaft	7
5.1	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages	7
5.2	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	8
5.3	Umweltbericht	10
6	Begründung der Planinhalte	15
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	15
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO).....	18
7	Bodenordnung	19
8	Kostenschätzung	19
9	Flächen	20
10	Textteil zum Bebauungsplan	20
11	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans	20

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rambach und hat folgende Grenzen:

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstadter Weges bis zum Flurstück 2530, Flur 25, dort nach Süden bis zum nächsten Feldweg. Diesem nach Westen folgend, abknickend zur Straße Am Burgacker. Am Gewann Krummacker nach Norden bis zum nächsten Feldweg, diesem bis zu seinem Ende nach Westen folgend. Dann nach Norden bis zum folgenden Feldweg. Diesem drei Grundstücke folgend, dann nach Süden, an der östlichen Grenze des Flurstückes Flur 25, Flurstück 2492/5. Von dort nach Westen, das Flurstück Flur 25, Flurstück 2315 aussparend. Weiter nach Norden entlang des östlichen Randes der Grundstücke Am Burgacker 10 bis 22. Weiter nach Osten bis zum nächsten Feldweg diesem bis zum Eselspfad folgen. Vom Eselspfad südlich der Bebauung nach Osten, die Aue des Hesslocher Grundbaches überwiegend aussparend. Entlang des Feldweges nach Norden bis zur Kehrstraße, die Kehrstraße querend weiter nach Norden. Die Aue des Nauroder Grundbaches ist nicht im Geltungsbereich enthalten. Entlang des westlich folgenden Feldweges nach Norden bis zum Wald, entlang des Waldrandes nach Osten. Entlang des ehemaligen Steinbruchs nach Süden, dem Wirtschaftsweg nach Osten folgend. Dem nächsten Feldweg nach Süden folgend, dann nach Westen und entlang des Feldweges nach Süden. Südlich der Aue des Nauroder Grundbaches nach Osten verlaufend, dann nach Süden und nun dem nördlichen Rand der Kehrstraße nach Westen folgend. Am östlichen Rand der Flurstücke 3611 und 3574/1 Flur 34 nach Süden folgend bis zum nächsten Feldweg. Diesem nach Nordwesten folgend, dann nach Süden und Osten bis zur Nauroder Straße. Dieser nach Süden folgend und zurück zum Flurstadter Weg.

2 Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass

Gemäß dem Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 sowie dem Gemeinsamen Runderlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, im Außenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen illegal errichtete Kleinbauten zu legalisieren, genehmigte Kleinbauten über den Bestandsschutz hinaus abzusichern und die Neuanlage von Gärten zu fördern.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich um die vorhandene freizeitgärtnerische Nutzung zu legalisieren bzw. zu ermöglichen, wenn sie der bauleitplanerischen Zielsetzung entspricht. 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. Dabei soll den landwirtschaftlichen und landschaftspflegerischen Belangen dieses siedlungsnahen Erholungsbereiches Rechnung getragen werden.

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. Flächen, die aus naturschutzrechtlichen oder -fachlichen Gründen nicht für eine Gartennutzung in Frage kommen, sollen durch entsprechende Festsetzungen von Gärten freigehalten werden.

Das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 ist am 31.12.1996 außer Kraft getreten. Alle im Gemeinsamen Runderlass vom 25.05.1990 bestimmten Fristen für ein Innehalten der Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden im Beseitigungsvollzug sind abgelaufen. Der Gemeinsame Runderlass "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" vom 25.05.1990 wurde am 11.03.1998 aufgehoben.

Für die Gemeinden besteht jedoch weiterhin Gelegenheit, durch entsprechende Bebauungspläne illegale Bauten und Gärten zu legalisieren. Rechtliche Grundlage für die Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich bildet zukünftig der Gemeinsame Runderlass „Leitfaden zur Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich“ vom 11.03.1998.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Aspenborn und Diebebaum“ wurde bereits 1988 erstellt. In dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den rechtlichen Vorgaben dargestellt. Die landschaftsplanerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesen Bebauungsplan integriert.

Der Geltungsbereich war bereits Teil eines Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss-Nr. 157 vom 20.03.1980). Dieses Verfahren wird eingestellt, da der Geltungsbereich verkleinert wurde und sich zwischenzeitlich rechtliche Vorgaben geändert haben.

3 Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Wiesbaden östlich der Ortslage von Rambach, zu deren Gemarkung es gehört.

Das Gebiet ist Teil des Kitzelberg-Bingert-Riedels. Die stark geschwungenen Hänge umgrenzen den Rambacher Talkessel mit der Ortslage Rambach sowie die weniger ausgeprägten Auen von Nauroder und Hesslocher Grundbach. Durch die Lage des Planungsgebietes auf dem Riedel liegt es gleichsam an exponierter Stelle. Dadurch wirkt das Gebiet als eigenständiger Bereich und kann nur in einigen Abschnitten als zur Siedlung gehörig betrachtet werden. Durch das abwechslungsreiche Mosaik fügt es sich harmonisch in die Umgebung ein.

An das Plangebiet grenzt im Norden der Wald. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und Streuobstwiesen an. Im Westen und Südwesten folgt die Bebauung entlang der Kehrstraße sowie der Straßen Am Ringwall und Am Burgacker.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil von wohnungsfernen Gärten geprägt. Die Gärten unterscheiden sich bezüglich der Art der Nutzung (Zier-, Nutz-, Obst- u. Mischgärten) und damit verbunden bezüglich ihrer Ausstattung. Sie werden überwiegend als Zier- oder Obstgärten genutzt, teilweise mit Taubenhaltung. In fast jedem Garten befinden sich bauliche Anlagen, die als Gerätehütten oder Gartenlauben ausgebaut sind. Baulichkeiten mit einer Größe von mehr als 30 m³ Rauminhalt überschreiten dabei die gesetzlich zulässigen Dimensionen. Auf den Flurstücken 2353, 2354 und 2355, Flur 24 befindet sich ein Taubenzuchtverein.

Die Größe der Gärten variiert beträchtlich. Teilweise sind sie bis zu 2.000 m², teilweise nur ca. 500 m² groß. Der Planungsrichtwert des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes beträgt 700 m² für Freizeitgärten.

Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches ist über den Eselspfad/Flurstadter Weg sowie einen Stichweg von der Kehrstraße für PKW angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über weitere Wirtschaftswege, die unterschiedliche Ausbaugrade besitzen. Teilweise sind keine eigenen Wegeparzellen vorhanden, die Erschließung erfolgt dann über Wege die nach dem Wohnrechtsrecht entstanden sind. Der nördliche Bereich ist durch zwei Wirtschaftswege für den PKW-Verkehr sowie eine Fußwegeverbindung von der Kehrstraße aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt auch hier über weitere Wege, die zum Teil nur fußläufig genutzt werden können. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Gebietes ist gering, da die Oberflächenbeschaffenheit der Wege teil- oder unversiegelt ist. Lediglich der Eselspfad, der Flurstadter Weg sowie der Erschließungsweg des nördlichen Teilbereiches sind asphaltiert. Pkw-Stellflächen befinden sich in der Regel auf den jeweiligen Gartengrundstücken, teilweise wird entlang der Erschließungswege geparkt. Vor der Anlage des Taubenzuchtvereines befindet sich ein kleiner Parkplatz.

Im südlichen Teilbereich ist in geringem Umfang noch landwirtschaftliche Nutzung zu finden. Es handelt sich um Grünland, das zeitweise als Weide genutzt wird. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten ist die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich rückläufig.

Daneben sind im gesamten Geltungsbereich mehrere überwiegend extensiv genutzte Streuobstwiesen (mit hohem Altholz- und Totholzanteil) sowie Feldgehölze vorhanden. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner Abschnitt des Hesslocher Grundbaches mit der anschließenden Aue.

Insgesamt stellt das Gebiet aufgrund seiner Strukturvielfalt einen wertvollen Lebensraum dar.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die meisten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gehören privaten Grundstückseigentümern. Die Flurstücke 2312/2 (Flur 24), 2388 bis 2390, 2392, 2393/1, 2393/2, 2398, 2436 (Flur 25), 3491, 3522/4, 3523/2, 3524/2 (Flur 33), 3573/1, 3573/3, 3574/1, 3574/3, 3599/8, 3603, 3604, 3610, 3611, 3640 bis 3643 (Flur 34) sowie die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

3.4 Rechtliche und sonstige Vorgaben

Rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ vom 12. Oktober 2010. Es sind sowohl Bereiche in Zone I wie auch in Zone II vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich wertvolle Streuobstbestände die im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG als „geschützte Biotope“ einem generellen gesetzlichen Schutz unterliegen. Es handelt sich um die Streuobstbestände auf den Flurstücken 2352, 2359, 2360, 2369 (tlw.), 2378, 2379 (tlw.), 2380 (tlw.) (Flur 24), 2399 bis 2403 (tlw.), 2407 (tlw.), 2404 bis 2411, 2425, 2441, 2442, 2445, 2446/1, 2446/2 (Flur 25), 3497 bis 3499, 3503 (tlw.), 3504 (tlw.) (Flur 33), 3644, 3650/1, 3651, 3652/1 (tlw.), 3653/1 (tlw.) (Flur 34), 3693 (Flur 35).

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist Bestandteil des Naturparks Rhein-Taunus.

Maßnahmen, die zu einer Veränderung oder Beeinträchtigung der Biotopstrukturen führen, sind nicht zulässig.

Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Im Bereich Eselspfad befindet sich eine 1 kV-Niederspannungsfreileitung. Sie versorgt die Gebäude entlang des Eselspfades mit Elektrizität und endet im Geltungsbereich.

Zwischen Kehrstraße und Nauroder Grundbach, im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, verläuft eine 20 kV-Hochspannungsfreileitung.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden nach § 8 Abs. 7 des Hessischen Landesplanungsgesetzes verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Südhessen von 2000 ist der Raum Wiesbaden als Verdichtungsraum eingestuft. Er weist den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ sowie als Teil des „Regionalen Grünzuges“ aus.

Nach entsprechenden Stellungnahmen des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 31.07.1997 und des Hessischen Ministers des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 12.08.1997 steht die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Legalisierung von Kleingärten der Ausweisung „Regionaler Grünzug“ des Regionalplans Südhessen nicht entgegen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Aspenborn - Diebebaum" im Ortsbezirk Rambach werden Ausweisungen vorgesehen, die sich nur teilweise aus dem seit dem 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lassen.

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für das Planungsgebiet selbst existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. An einem Flurstück grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Rambach 1963/1 "Gebiet zwischen Ostpreußenstraße und Burgstraße" an. Im Westen schließt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Rambach 02/1980 "Kehrstraße/Am Burgacker" direkt an den Geltungsbereich an.

4.4 Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Die Abweichungen zwischen Bebauungsplan und landschaftsplanerischem Fachbeitrag beruhen einerseits auf geänderten rechtlichen Vorgaben, andererseits auf der zeitlichen Distanz zwischen beiden Planungen.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Fachbeitrag deutlich verkleinert, da nur noch die Bereiche beinhaltet sein sollen, in denen die gärtnerische Nutzung legalisiert wird. Dies hat den Vorteil, dass das Verfahren nicht mit weiteren Inhalten und Problemen überfrachtet wird. Besonders da es sich ohnehin um einen sehr großen Geltungsbereich handelt.

Aufgrund der Novellierung des BNatSchG wurden die Kriterien für die Biotope, die einem generellen gesetzlichen Schutz unterliegen, geändert. Im Bebauungsplan sind die Abgrenzungen nach den aktuellen rechtlichen Vorgaben dargestellt. Dies hat überwiegend zu einer grundsätzlich anderen Abgrenzung der Flächen für Streuobst geführt. Allerdings besteht hier kein Ausweisungsspielraum da es sich um einen grundsätzlichen Schutz nach Naturschutzgesetz handelt.

Einige Flurstücke sind inzwischen brach gefallen und werden deshalb als Fläche für Maßnahmen - Feldgehölz - festgesetzt. Die Sukzession ist soweit voran geschritten, dass eine Rückführung in Gartenfläche mittlerweile einen Eingriff in diesen Lebensraum bedeuten würde. Zu dem bilden sie wichtige Vernetzungsstrukturen zwischen den Gärten.

Entgegen den Darstellungen im Fachbeitrag sind ab einer Grundstücksgröße von 500 m² Gartenlauben bis 30 m³ zulässig. Diese Festsetzung spiegelt die tatsächlichen Gegebenheiten wieder. Einige der vorhandenen Lauben sind größer als 30 m³. Die Änderung der Festsetzung von 15 auf 30 m³ ist aufgrund der großen Grundstücke im Geltungsbereich jedoch unproblematisch.

Im Gegensatz zum Fachbeitrag werden die Parzellen 2584 bis 2587, 2471/2 bis 2474/2 (Flur 25) im Bebauungsplan als Freizeitgärten festgesetzt. Diese Parzellen sind bereits als Gärten genutzt und auch als solche geeignet. Durch die Festsetzung ist die gärtnerische Nutzung weiterhin möglich. Ebenso wird der Bereich Ober dem Gernstück als Fläche für Freizeitgärten festgesetzt. Hier sind derzeit überwiegend noch keine Gärten, allerdings ist der Bereich gut für eine gärtnerische Nutzung geeignet. Diese Flächen sollen für die Verlagerung von Gärten aus den Auebereichen der Bäche vorgehalten werden.

Die öffentliche Grünfläche Streuobstwiese entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, anschließend an den Wald entfällt. Da die gesetzliche Reglementierung zur Einhaltung von Waldabstand aufgehoben wurde, werden hier die vorhandenen Gärten vollständig bestätigt.

5 Belange von Natur und Landschaft

5.1 Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich

Planungsziel ist die Erhaltung des Gebietscharakters und der Funktionen des Landschaftsraumes unter Berücksichtigung notwendiger Veränderungen der bestehenden Nutzungen. Insbesondere gilt es die gärtnerischen Nutzungen, die in der Vergangenheit ohne die Basis bauleitplanerischer Absicherungen und landschaftsplanerischer Vorgaben entstanden sind, neu zu ordnen und ihre weitere Entwicklung durch bauordnungsrechtliche Vorgaben zu gestalten.

Im gesamten Plangebiet soll das vorhandene Wegenetz an die durch den Nutzungswandel bedingten Erschließungsansprüche angepasst werden. Die landwirtschaftliche Nutzung in Teilbereichen des Planungsgebietes soll abgesichert werden.

Grünordnerische Entwicklungsziele

Die wohnungsfernen Gärten im Plangebiet sollen gesichert, eine maßvolle landschaftsverträgliche Entwicklung ermöglicht werden. Von besonderer Bedeutung für das Planungsgebiet sind Vorgaben bezüglich der Grundstückseinfriedungen sowie der baulichen Gestaltung der Gartengläubchen, um den gebietstypischen, offenen Charakter zu erhalten und in Teilbereichen wiederherzustellen. Daneben ist die Begrenzung der flächenmäßigen Entwicklung der Freizeitgärten zum Schutz anderer Nutzungen und landschaftlich wertvoller Bereiche von besonderer Bedeutung. Die Absicherung der Gärten erfolgt durch die Ausweisung als „Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten“ mit der Festlegung von Pflanzgeboten und einer Laubengröße bis 15 m³ ab einer Parzellengröße von 400 m².

Die im Geltungsbereich vorhandene Grünfläche für die Kleintierzucht - Taubenzuchtanlage - soll bei Vorgaben für die Gestaltung und Einbindung in die Landschaft erhalten werden.

Entwicklungsziele für Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch ein hohes Maß an für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Flächen aus. Dies sind vor allem die bestehenden Streuobstbestände sowie Feuchtfelder und Auebereiche. Der Wert dieser Strukturen wird durch das bestehende Nutzungsmosaik innerhalb des Planungsgebietes mit den umgebenden Flächen weiter gesteigert. Der Erhalt des vielfältigen Biotoppotentials ist somit ein besonders wichtiger Aspekt des Bebauungsplanes. Daneben gilt es auch die historisch gewachsenen kleinparzellierten Nutzungsstrukturen zu erhalten.

Wichtiges Ziel ist somit die Erhaltung der Streuobstwiesen durch extensive Bewirtschaftung. Die Sicherung und Entwicklung der Durchgrünung innerhalb der Gärten soll durch Erhalt bzw. Pflanzungen von jeweils 1 Obstbaumhochstamm pro 150 m² Kleingartenfläche erreicht werden.

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 werden durch diese Planung 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. 3 BauGB).

Eingriffsumfang

Im Planungsgebiet ist der überwiegende Teil der für Gartennutzung möglichen Flächen bereits mehr oder weniger intensiv als Gärten genutzt. Lediglich ein Teilbereich südlich der Kehrstraße ist für weitere Gartennutzung vorgesehen. Allerdings sollen diese Flächen, den Gartennutzern

aus dem Auebereich des Nauroder und Hesslocher Grundbaches vorbehalten sein, die bereit sind ihre nicht standortgerechte und überwiegend ungenehmigte Gartennutzung in der Aue aufzugeben. Bei einer direkten Verlagerung wäre die Aufgabe der Gärten in der Aue als optimaler Ausgleich für die Neuanlage einzustufen.

Weitere Eingriffe sind 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, Gärten reaktiviert werden oder Verlagerungen aus der Aue erfolgen. 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 für bestimmte 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 vor allem Festsetzungen auf den Gartengrundstücken anzusehen. Hierzu zählen:

- die Beschränkungen der zulässigen Laubengrößen und Bindung an eine Mindestparzellengröße
- die Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder örtliche Versickerung
- Pflanzgebote zur Sicherstellung einer mindestens notwendigen Begrünung und zur vorrangigen Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

- 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, also z.B. die Verlagerung von Gärten aus den Auen. Der Ausgleich für die Eingriffe durch Gartenhütten und Stellplätze kann aber auch durch Pflanzung von je einem Baum erfolgen. 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. Dies gilt besonders auch für die Neuanlage von Gärten auf einer Fläche, die derzeit keinerlei Strukturen aufweist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter haben, da die Eingriffe durch Errichtung von Gartenhütten, Stellplätze 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 ist eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nicht erforderlich, da keine konkreten Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich und möglich sind und der Ausgleich weitgehend auf der Eingriffsfläche erfolgt.

5.3 Umweltbericht

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

- Bundesbodenschutzgesetz § 1: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung von Boden und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), Anhang IV: Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2010, § 44: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und § 30 (2) 2: gesetzlich geschützte Biotope.
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) 2002, § 1: Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet im Regierungsbezirk Darmstadt vom 12.1.2010: Der Planungsraum liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“.
- Regionalplan Südhessen 2000: Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“, Teil des „Regionalen Grünzuges“.

- Flächennutzungsplan 2010: Grünfläche, Dauerkleingärten - Bestand, Planung, Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischem Wert - Bestand, Planung.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan(2002): Wohnungsferne Gärten - Bestand, Planung, Fläche für Kleintierzuchtanlagen - Bestand, Streuobst - Bestand, Wiesen, Krautfluren - Bestand, Planung Renaturierung der Fließgewässer, Acker - Bestand.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Aspenborn und Diebebaum“ (1988): Sicherung der Wohnungsfernen Gärten, Erhalt und Entwicklung der Streuobstbestände sowie der Fließgewässer, Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

5.3.2 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt an exponierter Stelle auf einer Hochfläche des Kitzelberg-Bingert-Riedels angrenzend an den Ortskern von Rambach. Von der Ortslage aus steigt das Gelände steil nach Osten und Nordosten an. Der Geltungsbereich selbst fällt von Nord nach Süd, wobei die Auen von Nauroder und Hesslocher Grundbach jeweils Einschnitte in Ost-West-Richtung darstellen. Das Planungsgebiet ist sowohl von der Kehrstraße als auch von der Straße Am Burgacker erschlossen.

Im Norden wird der Untersuchungsraum durch den Wald begrenzt. Die Bebauung von Rambach schließt im Westen und Südwesten an. Im Süden und Osten folgen landwirtschaftliche Nutzflächen und Streuobstwiesen.

Der Geltungsbereich selbst ist neben der gärtnerischen Nutzung gekennzeichnet durch ein Mosaik aus Streuobstbeständen, Feldgehölzen, Hecken und Einzelbäumen. Die Gärten bilden jedoch die Hauptnutzungsstruktur des Gebietes. Sie sind überwiegend genutzt, aber mit unterschiedlicher Intensität (detaillierte Beschreibung der Nutzung siehe Kap. 3.2).

Insgesamt stellt das Gebiet aufgrund seiner Strukturvielfalt einen wertvollen Lebensraum dar.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

Landschaftsfaktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
Flora und Fauna	- Verlust an Vegetation durch Versiegelung für Gartenlauben sowie durch Neuanlage baulicher Anlagen	- keine Bebauung in den sensiblen Bereichen (z.B. in den Streuobstwiesen und den Feuchtbereichen)	- Pflanzvorschriften in den Gärten - Begrenzung der baulichen Nutzung auf das festgesetzte Maß	- Pflanzung von je einem Baum pro Laube und Stellplatz
	- Lebensraumverlust für Flora und Fauna durch die Neuanlage von Gärten	-	- Pflanzvorschriften in den Gärten - Begrenzung der baulichen Nutzung auf das festgesetzte Maß	-
	- Zerschneidung von Wanderwegen durch die Errichtung von Zäunen	-	- Festsetzung zu der Bauweise der Zäune	- Abstand der Zäune vom Boden

Landschaftsfaktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
Boden	- Kleinflächige Versiegelung durch Gartenlauben, Gartenwege und Stellplätze sowie durch Neuanlage baulicher Anlagen	- keine Bebauung in den sensiblen Bereichen	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß - Pflanzvorschriften in den Gärten zur Senkung des Abflussbeiwertes	- Pflanzung von je einem Baum pro Laube und Stellplatz
	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln	-	- Verbot von Dünge- und Spritzmittelverwendung auf Maßnahmenflächen	-
Wasser	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser	-	- Düngeverbot und Verbot von chemischen Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Maßnahmenflächen	-
Klima	- Geringfügige Verminderung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftabflusses durch erhöhte „Rauhigkeit“ in den Gärten	- Freihaltung der kalt- bzw. frischluftproduzierenden Streuobstflächen sowie der Auebereiche	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß	-
Landschaftsbild/Erholung	- Bauliche Anlagen der Gärten im Außenbereich	- Freihaltung der landschaftsbildprägenden Streuobstflächen und der Auebereiche	- Begrenzung der baulichen Nutzung, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften, hoher Durchgrünungsgrad	- Pflanzung von je einem Baum pro Laube und Stellplatz
	- Landschaftsfremde Bepflanzungen (Nadel- u. Ziergehölze)	-	- Bepflanzungsvorschriften in den Gärten zur vorrangigen Verwendung standortgerechter Gehölze	-
	- Behinderung der freien Zugänglichkeit der Landschaft	- Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen, Freihaltung der Streuobstflächen	-	-

5.3.3 Darstellung der Planinhalte und -ziele

Der Bebauungsplan hat die Ausweisung der vorhandenen Gärten als "Private Grünfläche, Freizeitgärten" und die Bestätigung der derzeitigen Nutzungsstruktur im Gebiet zum Ziel. Für die Freizeitgärten sind bei einer Grundstücksgröße ab 400 m² Gartenlauben bis 15 m³ Rauminhalt und bei einer Grundstücksgröße ab 500 m² bis 30 m³ umbautem Raum vorgesehen. Es steht eine Fläche für Neuanlagen von Gärten zur Verfügung. Diese Fläche soll jedoch ausschließlich für die Verlagerung von Gärten aus den Auebereichen verwendet werden. Daneben können einige extensiv genutzte Bereiche durch gärtnerische Nutzung intensiviert werden. Die vorhan-

dene Taubenzuchtanlage soll ebenfalls durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Sie wird als private Grünfläche Taubenzuchtanlage festgesetzt.

Durch die Bepflanzungsvorschriften in den Gärten soll eine Einbindung sowie ein harmonischer Übergang zwischen intensiver genutzten Bereichen und freier Landschaft gefördert bzw. erhalten werden.

Die nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG geschützten Streuobstbestände sind als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe auch Kapitel 5.1).

Die Fläche des Planungsbereiches beträgt 25,9 ha.

5.3.4 Auswirkungen der Planung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / anderweitige Planungsmöglichkeiten

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. Die Folgen wären zunehmende Zersiedelung, Verdichtung, Versiegelung sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Eine Planungsalternative besteht nicht, da hier der vorhandene Bestand gesichert werden soll.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung liefert eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für Genehmigungsanträge für Kleinbauten im Geltungsbereich. Insbesondere wird über die Festsetzungen von geringen Ausnutzungsgraden, landschaftlichen Einbindungen, Pflanzbindungen und Eingriffsminimierungen eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalitäten dieses bedeutsamen Landschaftsraumes sowie die Sicherung von bedeutsamen Vernetzungsachsen zur freien Landschaft erwartet.

Im Einzelnen sind folgende Auswirkungen wahrscheinlich:

Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Bevölkerung. Die vorhandenen Gärten werden abgesichert und somit den Besitzern und Nutzern Rechtssicherheit gegeben. Für einige der bisher extensiv genutzten Parzellen könnte es zu einer intensiveren Gartennutzung und dem Bau weiterer Zäune und Hütten kommen. Durch diese Intensivierung können Erholungssuchende in geringem Umfang durch vermehrten Anliegerverkehr beeinträchtigt werden. Durch die Möglichkeit zur Teilung der großen Gartenparzellen wird für weitere Personen eine Gartennutzung realisierbar. Für die Gartennutzer in den Auen bietet der Bebauungsplan die Chance einen legalisierten Garten nutzen zu können.

Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen gehen in dem Gebiet in geringem Umfang Flächen für Flora und Fauna (z.B. durch Versiegelung in den Gartenparzellen) verloren. Die Auswirkungen können durch Pflanzgebote minimiert werden. Die sensiblen Bereiche (Streuobstwiesen, Feldgehölze) sind jedoch überwiegend von der Gartennutzung ausgenommen und werden in ihrer derzeitigen Struktur erhalten. Das Landschaftsbild wird nur in geringem Maße durch weitere Hütten und Zäune beeinträchtigt, eine Kompensation durch Pflanzgebote und die Begrenzung der baulichen Ausdehnung ist vorgesehen.

Schutzgut Boden

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es durch die Versiegelung für Gartenlauben zu einem geringen Verlust an Boden. Die Beeinträchtigung des Bodens durch Spritz- und Düngemittel soll durch ein Verbot von Spritz- und Düngemitteln auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Durch Versiegelungen für Gartenlauben geht in geringem Umfang Versickerungsfläche verloren. Durch die Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser wird dieses dem natürlichen Wasserkreislauf jedoch wieder zugeführt.

Durch die geplanten Maßnahmen sind keine Eingriffe im Bereich der Fließgewässer zu erwarten. Vielmehr kommt es zu einer Verbesserung durch die Freihaltung der Auen von gärtnerischer Nutzung.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einem geringen Verlust kalt- und frischluftproduzierender Flächen (Verlust von Wiesen für den Bau von Gartenhütten). Durch Pflanzgebote und Gebote zum Erhalt von Gehölzstrukturen wird der Anteil sauerstoffproduzierender Strukturen gehalten bzw. erhöht.

5.3.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes 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. 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.

5.3.6 Zusammenfassung

- In der Altflächendatei des Umweltamtes sind keine Einträge vorhanden.
- Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen. Der Hesslocher Grundbach kann durch den Bebauungsplan in einem Abschnitt aufgewertet werden.
- Auswirkungen auf Flora und Fauna entstehen durch weitere Versiegelungen. Sie sind gering und können ausgeglichen oder minimiert werden. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag schlägt Maßnahmen vor, 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 geringfügig.
- Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.
- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.
- Alternativplanungen: Keine, außer der Belassung im unbefriedigenden Ist-Zustand.
- Monitoring: Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

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. Sie sollen entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten werden, um die Bodenversiegelung im Plangebiet zu minimieren. Das jeweilige Ausbauerfordernis wird vom Tiefbauamt festgelegt.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftswege privat ist erforderlich, da einige Flurstücke nicht durch öffentliche Wirtschaftswege erschlossen sind. In diesen Fällen haben sich Wege auf privaten Grundstücken entwickelt. Sie sind dringend für die Erschließung erforderlich, andernfalls könnte für die betroffenen Flurstücke keine gärtnerische Nutzung festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan werden die Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch festgesetzt.

6.1.2 Private Grünfläche, -Freizeitgarten- (§ 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. 25b BauGB)

Mit der Sicherung der bestehenden Gärten als Private Grünflächen, -Freizeitgärten- wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten im Ortsbezirk Rambach 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 Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist für den Arten- und Biotopschutz sowie 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.

Eine Versorgung der Gärten mit Energie und Wasser durch das öffentliche Netz ist aus Kostengründen nicht möglich, zudem soll eine Entwicklung hin zu zeitweise oder dauerhaftem Wohnen vermieden werden.

6.1.3 Private Grünfläche, -Obstgarten- (§ 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. 25b BauGB)

Zur Erhaltung und Entwicklung der bestehenden ortstypischen Strukturen sind die Festsetzungen zu Parzellengröße und Anpflanzungen im Bereich der Obstgärten an die Bestandsituation angelehnt und unterscheiden sich daher von den Festsetzungen zu den "reinen" Freizeitgärten. Insbesondere sind die Obstgärten durch einen höheren Obstbaumanteil gekennzeichnet. Mit der Sicherung der bestehenden Obstgärten wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten in Rambach 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. Dies dient der Sicherung einer dem Landschaftsbild angemessenen Gestalt der Gärten. Eingriffe in den Naturhaushalt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch störende bauliche Anlagen werden so minimiert. Die Begrenzung der baulichen Nutzung sowie die Pflanzung und Erhaltung von standortgerechten Obstbäumen dient der Einbindung der Gärten in das Landschaftsbild und fördern ihre städtebauliche Funktion im Übergang von bebauter Ortslage zur freien Landschaft.

Eine Versorgung der Gärten mit Energie und Wasser durch das öffentliche Netz ist aus Kostengründen nicht möglich, weiterhin soll eine Nutzung der Gärten zum zeitweiligen oder dauerhaften Wohnen durch diese Festsetzungen vermieden werden.

6.1.4 Private Grünfläche, -Kleintierhaltung/Taubenzuchtanlage- (§ 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. 25b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Taubenschlag vorhanden. Für das Stadtgebiet besteht bereits eine erhöhte Nachfrage nach Flächen für derartige Nutzungen, so dass die Anlage hier erhalten werden soll. Da die Nutzung an diesem Standort nicht störend ist, soll sie bestätigt sowie der Rahmen für Baulichkeiten festgelegt werden.

Die Taubenzuchtanlage liegt im Übergangsbereich zwischen Bebauung und freier Landschaft. Durch die Festsetzungen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die mit der Errichtung ungeordneter baulicher Anlagen einhergehen, minimiert werden. Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Landschaftsbild von Bedeutung.

6.1.5 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die landschaftsgerechte Wiederherstellung von Bachläufen mit angrenzenden Auebereichen. Durch die naturnahe Gestaltung der Gewässerläufe in Verbindung mit der Öffnung des Talraumes wird die Bedeutung der Bäche als bestimmende Landschafts- und Vernetzungselemente wiederhergestellt. Die Freihaltung der Uferbereiche basiert auf dem gesetzlichen Schutzabstand zu Gewässern entsprechend § 38 WHG und § 23 HWG. Diese Freihaltung ist zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Er-

haltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers erforderlich. Die vorgesehene Wiesennutzung entspricht grundsätzlich den standörtlichen Gegebenheiten, durch die Extensivierung wird die Wiese ökologisch aufgewertet. Im Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen ein ausreichender Gewässerschutz gewährleistet werden. Der gesetzliche Auftrag zur Herstellung und Erhaltung eines naturnahen Gewässerzustandes ist im § 24 Hessisches Wassergesetz (HWG) verankert. Entsprechend § 68 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sowie dem ministeriellen Erlass "Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie Regelungen für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften" kann der naturnahe Ausbau eines Gewässers unter bestimmten Voraussetzungen ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden. Es handelt sich bei den Ausbaumaßnahmen um kleinräumige naturnahe Umgestaltungen. Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG genannten Schutzgüter zu erwarten. Die Maßnahmen verfolgen den Zweck, eine wesentliche Verbesserung für diese Schutzgüter herbeizuführen. Daher können im Bebauungsplan die entsprechenden Maßnahmen festgesetzt werden.

6.1.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Landwirtschaft zeichnerisch festgesetzt.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich tragen zur landschaftlichen Vielfalt und Belebung des Gebietes bei. Zur Erhaltung dieser Aspekte sollen diese Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich nutzbar sein. Weitere Reglementierungen sind nicht erforderlich, da jede ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

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

Der Ausschluss von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist notwendig zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der ökologischen Funktionen dieser Flächen.

Streuobstwiesen

Die Streuobstwiesen liegen traditionell in den Hang- und Kuppenlagen des Landschaftsraumes. Zum Erhalt des Landschaftscharakters sind sie zu sichern und zu entwickeln. Die festgesetzten Pflegemaßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung dieser Biotope, die wichtige Lebensräume für Brutvögel, z.B. Grünspecht und Gartenrotschwanz bieten. Die Obstbäume weisen faunistisch bedeutsame Strukturen wie Totholz oder Baumhöhlungen auf. Die Streuobstwiesen sind gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG unter besonderen Schutz gestellt.

Feldgehölz

Die Festsetzung dient dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung des Biotops. Die Feldgehölze stellen ein wichtiges Landschaftselement zur Verbesserung der Strukturvielfalt des Gebietes dar. Sie bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere auch für anspruchsvolle Vogelarten (z. B. Dorngrasmücke). Sie sind wichtige Vernetzungselemente innerhalb des Geltungsbereiches sowie zwischen Ortslage und freier Landschaft. Durch die Festsetzung der Mahd werden blütenreiche Saumbereiche gefördert.

Abgrabungen / Aufschüttungen

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 § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG, wonach Boden zu erhalten und ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden ist.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)

6.2.1 Bauliche Anlagen

Die Festsetzungen sollen eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestalt der Lauben gestatten und negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und 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 wird festgesetzt, da im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vorhanden sind. Aufgrund der schmalen Fahrbahflächen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen entlang der Wirtschaftswege nur eingeschränkt möglich.

Die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sollen 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 m unterschreiten, abzusichern, wird der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben abweichend von § 6 Abs. 5 HBO entsprechend § 6 Abs. 11 HBO auf 1 m herabgesetzt. Lediglich für die Taubenzuchtanlage wird der Grenzabstand von 3 m beibehalten, da es sich um größere Baukörper handelt.

7 Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen im Planungsbereich sind nicht beabsichtigt. Falls eine Bodenordnung erforderlich oder sinnvoll erscheint, sollte sie über privatrechtliche Vereinbarungen realisiert werden.

8 Kostenschätzung

Es wird erwartet, dass folgende Folgekosten entstehen:

Grunderwerbskosten	keine
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	keine
Erschließungskosten	keine
Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB	keine
Planungskosten	Eigenbearbeitung im Wert von:

Größe des Planbereiches: 26,1 ha

Ermittlung der Honorarzone gemäß § 20 Abs. 7 HOAI vom 11. August 2009

<i>1. topographische Verhältnisse:</i>	<i>2 Punkte</i>
<i>2. bauliche und landschaftliche Umgebung, Denkmalpflege:</i>	<i>2 Punkte</i>
<i>3. Nutzungen und Dichte:</i>	<i>1 Punkt</i>
<i>4. Gestaltung:</i>	<i>1 Punkt</i>
<i>5. Erschließung:</i>	<i>2 Punkte</i>
<i>6. Umweltvorsorge und ökologische Bedingungen:</i>	<i>4 Punkte</i>
	<i>12 Punkte</i>

→ Honorarzone II, Mittelwert = 48.522 €

Insbesondere wird davon ausgegangen, dass keine Grunderwerbskosten oder Entschädigungskosten für die Grundstücke, die im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzt sind, entstehen, da im Plan insoweit die derzeitige, bereits seit vielen Jahren bestehende Nutzung festgeschrieben wurde. Daher können den Grundstückseigentümern keine Vermögensnachteile entstehen, die eine Entschädigung rechtfertigen.

Im Einzelnen handelt es sich um das folgende in Privatbesitz befindliche Grundstück:

Festsetzung als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB - Streuobstwiese - :

Flur 24	Flurstücke 2352, 2359, 2360, 2369, 2378 - 2380
Flur 25	Flurstücke 2399 - 2411, 2425, 2441, 2442, 2445 - 2446/2
Flur 33	Flurstücke 3497 - 3499, 3503 und 3504
Flur 34	Flurstück 3644, 3650/1 - 3653/1
Flur 35	Flurstücke 3693

Festsetzung als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB - Gehölzbestand - :

Flur 24 Flurstück 2384

Flur 25 Flurstücke 2395, 2396

Flur 34 Flurstücke 3627/2 - 3630, 3634/1

9 Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 26,1 ha. Davon sind ca. 1,9 ha im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden, die über die Wirtschaftswege hinaus weitere Flächen umfassen. Der Geltungsbereich umfasst somit ca. 7 % öffentliche Flächen und ca. 93 % 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.

11 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.