

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF**

**„ORTSDURCHFART HEßLOCH“**

**IM ORTSBEZIRK HEßLOCH**

**NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH**

## A ALLGEMEINER TEIL

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Ortsrand des Orts- teils Heßloch und umfasst neben der Vogelsangstraße und der Verbindungsstraße zur Hirschgartenstraße folgende Flurstücke:

Flur 13, 1030-1035 alle teilweise; 1036 - 1047;

Flur 9, 721/1 und 2; 722 - 727; 728/1 - 4; 732/1 und 2; 733; 734/3: 735 - 737.

### 2. Vorbemerkung

Im Oktober 1984 wurde die Ortsdurchfahrt Heßloch, die Kreisstraße 658 in Höhe der Vo- gelsangstraße Haus-Nr. 5 / 7 durch bauliche Maßnahmen -Bau eines Wendeplatzes und Setzen von Durchfahrtssperren (Poller)- unterbrochen. Die notwendige Ersatzmaßnahme - Verlagerung / Ausbau der westlichen Ortseinfahrt in die Hirschgartenstraße- ist bis heute nicht realisiert. Die Verkehrsverlagerung erfolgt nur unzulänglich über einen Wirtschaftsweg.

### 3. Planungsziele

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Planungsrecht für die Neugestaltung der Ortseinfahrt der Kreisstraße 658 in Wiesbaden-Heßloch zu schaffen. Der Durchgangsverkehr soll von der Vogelsangstraße auf die Hirschgartenstraße landschaftsverträglich verlagert werden. Die Ausbaulänge beträgt rund 182 m. Mit dem Straßenausbau ist die Verlagerung einer Gasreg- lerstation verbunden. Durch den neuen Bebauungsplan entfällt die seinerzeit im Bebauungs- plan Heßloch 1973/1 festgesetzte 300 m lange Straßentrasse. Dadurch verringert sich die Eingriffsfläche in die bestehende landwirtschaftliche Fläche, die sich heute zu einer wertvol- len Streuobstwiese mit Gehölzstrukturen entwickelt hat.

### 4. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 4.1 Regionalplan Südhessen 2000

Der Regionalplan Südhessen weist den Planungsraum für "Landschaftsnutzung und -pflege - Bestand" aus sowie darüber hinaus als Bereich für den Schutz und die Entwicklung von Na- tur und Landschaft. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb des „Regionalen Grünzugs“, der sich vom Rhein in Richtung Taunus erstreckt.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2010) ist die gesamte Fläche als „Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand“ ausgewiesen, ausgenommen die als „Ver- kehrsfläche - Bestand“ ausgewiesene Vogelsangstraße und Hirschgartenstraße.

#### 4.3 Landschaftsplanung

Der gültige Landschaftsplan (April 2002) weist den Großteil der Flächen als Streuobstfläche - Bestand - aus. Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Biotoptypen und Land- schaftbestandteilen sind flexibel umsetzbar. In geringem Umfang können auch Ackerflä- chen in Streuobstwiesenkomplexen enthalten sein.

#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 1973 vor. Er sieht für den Planbereich eine gradlinige Verbindung der Vogelsangstraße zur Hirschgartenstraße vor.

## B UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Planungsrecht für die Neugestaltung der Ortseinfahrt der Kreisstraße 658 in Wiesbaden-Heßloch zu schaffen. Der Durchgangsverkehr soll von der Vogelsangstraße auf die Hirschgartenstraße landschaftsverträglich verlagert werden. Die Ausbaulänge beträgt rund 182 m. Mit dem Straßenausbau ist die Verlagerung einer Gasreglerstation verbunden. Durch den neuen Bebauungsplan entfällt die seinerzeit im Bebauungsplan Heßloch 1973/1 festgesetzte 300 m lange Straßentrasse. Dadurch verringert sich die Eingriffsfläche in die bestehende landwirtschaftliche Fläche, die sich heute zu einer wertvollen Streuobstwiese mit Gehölzstrukturen entwickelt hat.

Die Fläche des Planungsbereiches beträgt ca. 3,6 ha.

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

- *Bundesbodenschutzgesetz § 1*: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen.
- *Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002, § 47 a (1) Lärmminde-rungspläne*: In Gebieten, in denen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden oder zu erwarten sind, haben die Gemeinden oder die nach Landesrecht zuständigen Behörden die Belastung durch die einwirkenden Geräuschquellen zu erfassen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt festzustellen.
- *Beurteilung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe in Anlehnung an die 23. BImSchV und Beurteilung des Lärms nach § 47a BImSchG in der Stadt Wiesbaden (Modelluntersuchung des TÜV-Rheinland, 1996)*: Planungsbegleitende Bewertung und Optimierung von gesamtstädtischen Verkehrsplanungen unter Lärm- und Abgas Gesichtspunkten.
- *Lärmminde-rungsplanung gemäß § 47 a BImSchG für die Geräuschquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit in der Stadt Wiesbaden (TÜV-Rheinland, 1999 - 2000)*: Die Lärmbelastung ist großflächig zu ermitteln und in Schallimmissionsplänen darzustellen. Durch Vergleich mit den Schutzansprüchen ist die Bestimmung der Konfliktgebiete und deren Darstellung in Konfliktplänen durchzuführen.
- *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) 2002, § 42*: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- *Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) 2002, § 1*: Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- *Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), 2006, §§ 27, 31(1)*: Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope.
- *Verzeichnis der Lebensräume und Landschaftsbestandteile nach § 31 (1) HENatG der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden*: Streuobstbestände im Außenbereich als geschützte Biotope nach § 31 (1) HENatG.
- *Verordnung zur Sicherstellung und Änderung von Landschaftsschutzgebietsverordnungen im Regierungsbezirk Darmstadt vom 4.6.2002*: Der Planungsraum liegt innerhalb des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiets „Wiesbaden“.
- *Regionalplan Südhessen 2000*: Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege sowie für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- *Flächennutzungsplan 2010*: Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand.
- *Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan(2002)*: Überwiegend Streuobstfläche-Bestand.

- *Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Heßloch“ (2007):* Ausbau der vorhandenen Straßentrasse / Verlagerung der Gasreglerstation.
- *Bebauungsplan „Heßloch 1973/1 : neue 300m lange Straßentrasse.*

Es soll Planungsrecht für ein Straßenausbauvorhaben in immissionsarmer Lage und in Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geschaffen werden.

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

### **2.1 Bodenschutz**

#### 2.1.1 Bodencharakteristik

Der Boden im Planungsraum besteht aus lehmigem Schluff bis schluffig-tonigem Lehm. Vom Bodentyp her kann er als Pseudogley verschiedener Ausprägung klassifiziert werden. Die Wasserdurchlässigkeit und Ertragsfähigkeit ist gering.

#### 2.1.2 Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf das Vorhandensein von Kontaminationsverdachtsflächen geprüft (Altflächenkataster „BuF“ der Landeshauptstadt Wiesbaden, aktueller Stand). Es liegen keine Einträge vor.

Im Hinblick auf die Vorgaben des BauGB gem. der §§ 1, 1a und 9(5)3 besteht kein Handlungsbedarf.

#### 2.1.3 Bodenversiegelung

Siehe dazu die Ausführungen unter 2.4.2

### **2.2 Immissionsschutz**

Die Auswirkungen werden als unerheblich bewertet. Mit einer erheblichen Erhöhung der bestehenden geringen Verkehrsbelastung und somit der Luft- und Lärmimmissionen infolge der Ausbaumaßnahme ist im Planungsraum nicht zu rechnen.

### **2.3 Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz**

Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer: Über den Überlauf der Versickerungsanlage soll Niederschlagswasser des Außenbereichs und der Verkehrsfläche in den außerhalb des Planungsbereichs verlaufenden Lindenbach (Gewässer 3. Ordnung) eingeleitet werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über eine Mulden-Rigolen-Versickerung mit belebter Bodenschicht. Das Grundwasser und der Vorfluter werden durch die Vorreinigung geschützt, der Grundwasserhaushalt des Planbereiches wird durch die Versickerung verbessert.

## 2.4 Natur und Landschaft, Klima

### 2.4.1 Ist-Zustand

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch einen teilweise dicht bewachsenen Streuobstwiesenkomplex mit hochstämmigen Obstbäumen mittleren bis hohen Alters. Diese Biotopstruktur ist ein wichtiges Element der Grünvernetzung zwischen dem östlichen Siedlungsbereich mit Hausgärten und der südwestlich angrenzenden offenen Landschaft. Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens konnten 23 Vogelarten nachgewiesen werden. Aufgrund weiterer Beobachtungen ist der Planungsraum als bedeutendes Fledermausjagdgebiet anzusehen, da er auch durch die teilweise sehr extensive Nutzung Lebensraum für viele Insektenarten ist. Vom Planungsraum bestehen sehr gute Blickbeziehungen in den Talraum, den Taunus und das Taunusvorland. Die Klimaanalyse stuft die Streuobstwiesen im Planbereich als schwach aktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet ein.

### 2.4.2 Auswirkungen der Planung

Insgesamt werden durch die Straßenplanung 633 m<sup>2</sup> hochwertige Streuobstfläche versiegelt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Eingriff-Ausgleichsbilanz erstellt, die ein Defizit von 28.374 Wertpunkten erbrachte. Im Rahmen der Bilanzierung kann jedoch auch der alte rechtskräftige Bebauungsplan mit seinem erheblich höheren Eingriffsumfang (4200 m<sup>2</sup>) berücksichtigt werden. Durch die Realisierung der „kleineren Variante“ reduziert sich der Eingriff erheblich.

Der Eingriff in Bruthabitate von Vögeln beschränkt sich auf wenige, häufigere Arten. Die betroffenen Arten sind in der Lage, Ersatzhabitate in der unmittelbaren Nachbarschaft zu erschließen. Das Tangieren der Streuobst-Sukzessionsfläche wird störungsempfindliche Arten veranlassen, den Brutplatz in ungestörte Bereiche zu verlagern. Ein Verlust von Vogelarten aufgrund des Eingriffs oder auch nur einzelner Brutpaare kann weitgehend ausgeschlossen werden. Stärkere Auswirkung hat der Eingriff in die 1. Parzelle, da der Straßenausbau und die Verlegung der Gasregelstation eine Zerstörung der blütenreichen Glatthaferwiese zur Folge haben wird. Nektarspender für die Falter und die spezifischen Futterpflanzen für verschiedene Falterraupen werden ausfallen. Das Jagdgebiet für die Fledermäuse wird durch den Eingriff nur unbedeutend geschmälert. Eine für die Population spürbar beeinträchtigende Wirkung ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

## 2.5 Freizeit und Erholung

Für die örtliche Naherholung bietet der Planungsraum siedlungsnah sehr gute Erholungsmöglichkeiten, diese werden durch die Baumaßnahmen nur unerheblich beeinträchtigt.

## 2.6 Kulturgüter /Denkmalschutz

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

## 2.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u. a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen.

Dies ist bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.

## 3. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.

#### **4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die provisorische und unbefriedigende verkehrliche Situation am westlichen Ortseingang würde fortbestehen.

#### **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In Übereinstimmung mit den Forderungen aus dem Artenschutzgutachten werden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag die Neuanpflanzung von 9 Obstbäumen sowie die Festsetzung von Maßnahmen zum Erhalt des extensiven Charakters der Streuobstwiese und der Gehölzfläche vorgeschlagen.

#### **6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Außer der Belassung im unbefriedigenden Ist-Zustand stände die „große Variante“ zur Debatte, d. h. die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einem erheblich größeren Eingriff in Natur und Landschaft.

Auf die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung des mit Ausnahme der Verkehrsfläche gesamten Geltungsbereiches als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft musste aufgrund der ggf. daraus folgenden Ankaufverpflichtung für die LH Wiesbaden verzichtet werden. Die Planungsalternative mit Beschränkung des Geltungsbereichs auf die Flächen für den Straßenausbau wurde nicht weiterverfolgt, damit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die alte Straßentrasse aufgehoben werden konnte.

#### **7. Verwendete Datengrundlagen**

- Verdachtsflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt.
- Modelluntersuchung Lärm/Luft und Lärminderungsplanungen des TÜV-Rheinland für die Landeshauptstadt Wiesbaden.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan incl. Teiluntersuchungen.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Heßloch“
- Karl Müller: Gutachterliche Stellungnahme vom 01.08.2007 zur zooökologischen Relevanz der geplanten Verlegung der Ortsdurchfahrt Heßloch

#### **8. 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. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch. Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

## 9. Zusammenfassung

- In der Altflächendatei des Umweltamtes sind keine Einträge vorhanden.
- Die untersuchten möglichen Geräuschquellen (Straßenverkehr, Bahn, Flugverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit) verursachen keine Konflikte.
- Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen. Oberflächengewässer: Über den Überlauf einer Versickerungsanlage soll Niederschlagswasser des Außenbereichs und der Verkehrsfläche in den außerhalb des Planungsbereichs verlaufenden Lindenbach eingeleitet werden.
- Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Flora und Fauna sind unerheblich. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag schlägt Maßnahmen vor, die weiter zur Minimierung des Eingriffs und der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna beitragen. Insbesondere ist hier zu würdigen, dass durch das Vorhaben die Umsetzung des alten Bebauungsplanes „Heßloch 1973/1“ mit einem erheblich größeren Eingriff in Natur und Landschaft vermieden wurde.
- Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit des Bauvorhabens nicht zu erwarten.
- Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.
- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.
- Alternativplanungen: Außer der Belassung im unbefriedigenden Ist-Zustand stände die „große Variante“ zur Debatte, d.h. die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einem erheblich größeren Eingriff in Natur und Landschaft.  
Auf die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung des mit Ausnahme der Verkehrsfläche gesamten Geltungsbereiches als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft musste aufgrund der ggf. daraus folgenden Ankaufverpflichtung für die LH Wiesbaden verzichtet werden.  
Die Planungsalternative mit Beschränkung des Geltungsbereichs auf die Flächen für den Straßenausbau wurde nicht weiterverfolgt, damit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die alte Straßentrasse aufgehoben werden konnte.
- Monitoring: Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

## **C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB**

#### **1.1 Verkehrsflächen**

##### **1.1.1 Straßenverkehrsfläche**

Für die Entwässerung soll die Variante 4 der entwässerungstechnischen Projektstudie „Ab-  
leitung Außengebietswasser/Wegseitengraben, Straßenentwässerung“ in der Fassung  
vom 28. Mai 2008 umgesetzt werden.

Der abflusswirksame Niederschlag aus dem Außengebiet und der geplanten K 658 wird  
nicht mehr, wie im Bestand, in die Mischwasserkanalisation, sondern komplett einer Versi-  
ckerungsanlage zugeführt. Die Versickerungsanlage führt den anfallenden Niederschlags-  
abfluss dem Untergrund zu. Durch das Speichervermögen der Rohrrigole wird die Versi-  
ckerungsleistung trotz ungünstiger Versickerungsverhältnisse des Untergrundes durch die  
durch das geschaffene Speichervolumen erreichte verlängerte Versickerungszeit verbes-  
sert. Der Notüberlauf des Mulden-Rohrrigolensystems kann gegebenenfalls auch einen  
Drosselabfluss, der ein Überlaufen der Versickerungsanlage in die Anlagen der Stadtent-  
wässerung verhindert, ermöglichen. Einzelheiten hierzu sind im Zuge der Ausführungspla-  
nung festzulegen.

Für die Versickerung des Niederschlagswasser und die Einleitung in den Vorfluter ist eine  
wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit §  
71 Hessisches Wassergesetz durch die zuständige Wasserbehörde (Regierungspräsidium  
Darmstadt) erforderlich. Der Antrag ist vor Baubeginn zu stellen.

#### **1.2 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

##### **1.2.1 Gasreglerstation**

Die Gasreglerstation war bereits vor der Planung vorhanden und wird lediglich verlagert.  
Es entsteht somit kein zusätzlicher Eingriff. Durch die Beschränkung der Versiegelung  
werden die Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden bzw. reduziert. Die Bepflanzung der  
Grundstücksfreiflächen mit heimischen Arten dient dem Arten- und Biotopschutz und der  
Einbindung des Baukörpers in das Landschaftsbild.

#### **1.3 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Bei den im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen han-  
delt es sich um Außenbereichsflächen. Die Flächen für die Landwirtschaft werden in den  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, damit die Möglichkeit besteht, bei ei-  
ner Neuordnung des Grund und Bodens im Zusammenhang mit dem Ausbau der öffentli-  
chen Verkehrsflächen, einen Grundstückszuschnitt herzustellen, der eine geregelte land-  
wirtschaftliche Nutzung erlaubt.

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

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

Die Neupflanzung dient der Entwicklung der bestehenden Streuobstbestände sowie als Ersatz für zu fallende Obstbäume im Rahmen des Straßenausbaus.

Die Festsetzung zum Erhalt der prägenden Bäume entlang des Böschungskopfes des Hohlweges dient der gestalterischen Einbindung des Straßenkörpers. Die wertvollen alten Obstbäume innerhalb der Streuobstwiese sind zu erhalten, um das durch größere Einzelbäume geprägte Landschaftsbild zu erhalten. Der Erhalt der Bäume dient zugleich der Sicherung von Lebensraum für die heimische Tierwelt, wie z.B. zahlreichen Vogel- und Insektenarten.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese -

Die festgesetzten Pflegemaßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt dieser Biotope, die unter anderem auch infolge des Vorkommens von Bruthöhlen wichtige Lebensräume für gefährdete Arten wie z. B. den Gartenrotschwanz bieten. Darüber hinaus ist der Streuobstbestand am Ortsrand von Heßloch als landschaftsbildprägend einzustufen.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzfläche -

Für verschiedene Tierarten bietet dieses Landschaftselement Rückzugsraum. Die Festsetzungen dienen der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt dieses Biotops.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Zur Sicherung der neuen Gasversorgungsleitung werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

**2. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 81 Hess. Bauordnung (HBO)**

2.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll eine Einfriedung der Flächen in angemessener Form und Gestalt ermöglichen aber auch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermeiden.

**3. Grundeigentumsverhältnisse**

Die für den Straßenausbau und die Herstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

4. **Kosten, die der Gemeinde durch den geplanten Straßenausbau voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)**

Kostenart	Bezeichnung	Kosten
<b>Kosten für die Straßen- ausbaumaßnahmen</b>		
	Grunderwerb	23.000 €
	Planung	25.000 €
	Straßenbau und Gasreglerstation	525.000 €
	Beleuchtung	12.000 €
	Baunebenkosten	42.410 €
<b>Gesamtkosten für die Straßenausbaumaßnahmen</b>		<b>627.410</b>
<b>Kosten für die landschafts- pflegerischen Maßnahmen</b>		
	Vorbereitung der Fläche/Bodenarbeiten	900 €
	Obstbaum-Altbestand, 7 Hochstämme, Grundschnitt je Baum 120 €	840 €
	Neupflanzung Obstbäume, 10 Hochstämme - Qualität 12/14, Pflanzung je Baum 200 €	2.000 €
	Fertigstellungspflege: Baumschnitt, 3mahlige Wiesenmahd je Jahr, je Jahr 850 €	1.700 €
	Dauerhafte Pflege, je Jahr 700 € Kapitalisiert (Faktor 17)	11.900 €
	Artenschutzmaßnahmen: Nistkästen und -höhlen	250 €
<b>Gesamtkosten für die landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>		<b>17.590 €</b>
<b>Gesamtkosten :</b>		<b><u>645.000 €</u></b>

Die Ausführungsvorlage wird von Dez IV/66 erstellt.

5. **Statistische Angaben**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 3,6 ha (36.473 m<sup>2</sup>).

6. **Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes**

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.  
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).