

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan  
"Dörrbach/Quirnbach"  
in Wiesbaden - Bierstadt

### 1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Sämtliche nachfolgend aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Wiesbaden -Bierstadt.

Nordgrenzen der Flurstücke Nr. 140, 163, 221 (zuvor das Wegeflurstück Nr. 194/1 überquerend) und 227 (zuvor das Wegeflurstück Nr. 223/2 überquerend) in der Flur 43 bis zur Westseite des Wegeflurstückes Nr. 1 in der Flur 32; von dort in nördlicher Richtung erst der Westseite, dann in östlicher Richtung der Nordseite folgend bis zur Nordgrenze des Wegeflurstückes Nr. 13 in der Flur 32; Nordgrenze und Ostseite des Wegegrundstückes Nr. 13 in der Flur 32; Ostseite des Wegegrundstückes Nr. 7 in der Flur 33; Nordost- und Südostseite des Wegeflurstückes Nr. 17, Flur 68 (Gemarkungsgrenze zu Wiesbaden - Erbenheim). Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 15, 14 (Quirnbach), 13 u. 12 (Wegeflurstücke), Flur 68; Südwestseiten der Wegeflurstücke Nr. 12, Flur 68 und Nr. 1/1, Flur 37 (dabei das Wegeflurstück Nr. 1, Flur 68 überquerend); Südseite des Wegeflurstückes Nr. 19, Flur 41 und in Verlängerung dieser Flurstücksseite das Wegeflurstück Nr. 331/323 in der Flur 41 in westlicher Richtung überquerend; von dort in nördlicher Richtung entlang der Westseite des Straßenflurstückes Nr. 331/323 (Erbenheimer Straße - K 652, Straßenschlüssel-Nr. 0347), Flur 41; Westseite (teilweise) des Straßenflurstückes Nr. 334/323, Flur 43, bis zur Verlängerung der Nordseite des Flurstückes Nr. 140 in westlicher Richtung; von diesem Punkt das Straßenflurstück überquerend bis zum Anfangspunkt der Geltungsbereichsbeschreibung.

### 2. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat mit Beschlüssen am 09.06.1982, Beschluß-Nr. 271 und am 11.06.1987, Beschluß-Nr. 263 die Aufstellung des Entwurfes zum verbindlichen Landschaftsplan (Bebauungsplan) für den Planungsbereich "Dörrbach / Quirnbach" in Wiesbaden-Bierstadt beschlossen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um für den Ortsteil Wiesbaden-Bierstadt das Dörrbach/Quirnbachtal zu sichern, den Zugriff vor der Bebauung des Stadtgebietes in östlicher Richtung auf die durch Bonität gekennzeichneten Böden mit dem Ziel freizeitgärtnerischer Nutzung zu bremsen und zu ordnen und um den begonnenen Strukturwandel zwischen Landwirtschaft einerseits und Erfüllung von Freizeitbedürfnissen andererseits, in bauleitplanerischer Hinsicht zu regeln.

Als landschaftsverbessernde Maßnahmen sind im Bereich der Bachzonen des Dörrbaches und Quirnbaches Bachrenaturierungen und Schutzpflanzungen sowie die Anlage von Flurgehölzpflanzungen vorgesehen.

Die durch Beschluß des Ortsbeirates Bierstadt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen landwirtschaftlichen Flächen der Aussiedlerhöfe Seulberger, Born und Preuß wurden wieder herausgenommen, da während der Offenlage des Bebauungsplanes von den betroffenen Landwirten, die für ihre weitere Entwicklung erhebliche Nachteile befürchteten, massive Bedenken vorgebracht wurden.

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung im Sinne des § 3 BauGB am 29.03.1984.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Südhessen vom 26.04.1995 (StAnz.26/1995) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dörrbach/Quirnbach" als Regionaler Grünzug und als Vorranggebiet für die Landwirtschaft, in dem eine Bewirtschaftung oder Pflege der Grundstücke sicherzustellen ist, dargestellt.

#### 3.2 Vorbereitender Bauleitplan

Die Planung entwickelt sich aus den Grundzügen aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dort im wesentlichen als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist aufgrund der vorgelegten Planung zu ändern.

#### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Planungsbereiches bestehen keine verbindlichen Bauleitpläne.

#### 3.4 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich wurde eine landschaftsplanerische Analyse und Bewertung durchgeführt.

Die Ergebnisse sind mit Datum vom 15.12.1982 vom Grünflächenamt auf 24 Seiten mit einem Plan im Maßstab 1:2 500 dokumentiert.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

#### 4.1 Bauland (§ 9 (1) BauGB)

##### 4.1.1 Sondergebiet (SO) - Reitsportanlage (§ 10 BauNVO)

Auf der Fläche, die im B.planentwurf als SO - Reitsportanlage ausgewiesen ist, befindet sich bereits eine Reithalle.

Desweiteren geplant ist eine 2. Reithalle sowie ein Anbau an die bestehende Reithalle.

Auf den übrigen Flächen sind Stellplätze für Kfz., sowie Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Die vorhandenen und geplanten Sporteinrichtungen und die von ihnen ausgehenden Störfaktoren sollen durch grünordnerische und landschaftsgestalterische Maßnahmen gegen die freie Landschaft hin wirksam abgeschirmt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vorgesehen bei einer Traufhöhe von 5,0 m und einer max. Höhe von 8,0 m.

Dies läßt dem Reitsportbetrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Dadurch werden die vorhandenen und geplanten Gebäude in einem bestimmten Bereich festgelegt.

Die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen werden durch die Festsetzung und Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes ausgeglichen.

#### 4.1.2 Sondergebiet (SO) - Reit- und Dressurplatz (§ 10 BauNVO)

Die für den Reitsport erforderlichen Reit- und Dressurplätze bilden mit der Reitsportanlage eine Einheit. Sie sind für den Reitsport unverzichtbar. Der Reitplatz wird zur Einbindung in Natur und Landschaft nach außen mit einer 5,0 m breiten Schutzpflanzung umgeben.

Der Dressurplatz wird durch einen Streifen mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern zur Feldlage hin abgeschirmt.

Bauliche Anlagen sind auf diesen Plätzen nicht zulässig.

Eine Anrechnung dieser Flächen auf die überbaubaren Flächen des SO – Reitsportanlage wird ausgeschlossen.

#### 4.1.3 Sondergebiet (SO) - Landwirtschaftlicher Betrieb (§ 11 BauNVO)

Auf dieser Fläche befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb des Hofgutes Hof Niederfeld, der zur Bewirtschaftung und Pflege der angrenzenden Ländereien notwendig ist.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine BMZ von 2,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vorgesehen bei einer Traufhöhe von 6,5 m und einer max. Höhe von 12,0 m.

Dies läßt dem landwirtschaftlichen Betrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Bereich des SO - landwirtschaftlicher Betrieb sind max. 5 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Dies entspricht den Vorgaben des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG, die entsprechend bei Aussiedlerhöfen, die nach § 35 BauGB beurteilt werden, angewandt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen 10,0 m parallel zur Ost- und Südgrenze und 5,0 m zur Westgrenze wird dem landwirtschaftlichen Betrieb die Möglichkeit zur Weiterentwicklung offengehalten.

Die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch mögliche Baumaßnahmen können durch die Festsetzung und Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf angrenzenden Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes ausgeglichen werden.

### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

#### 4.2.1 Ortsverbindungsstraße Bierstadt - Erbenheim (Straßenschlüssel Nr. 0347)

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Landstraße K 652 von Bierstadt nach Erbenheim durch ein Kleingartengebiet, welches sich beidseitig der Straße aus-

dehnt. Die an der Straße vor den Gärten liegenden Flächen sind eingesät und werden zur Zeit von den Gartenbesitzern zum Teil als Parkflächen benutzt.

Da das Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auf der K 652 nicht zulässig ist, wird gemäß Ziffer B. 7 des Textteiles zum Bebauungsplan die Errichtung eines Kfz-Stellplatzes pro Gartenparzelle zugelassen.

Auf die neben der westlichen Fahrbahngrenze verlaufende Wasserleitung DN 250 ist Rücksicht zu nehmen.

#### 4.2.2 Feld- und Wirtschaftswege

Die vorwiegend dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr dienenden Wirtschaftswege sind vorhanden und zum größten Teil ausgebaut.

An ihrem Bestand wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts geändert. Im Bebauungsplan wird lediglich auf die Benutzungsmöglichkeit als Rad- und Wanderweg hingewiesen.

Die vorhandenen, ausgebauten landwirtschaftlichen Wirtschaftswege können auf eigene Gefahr als Fahrrad- und Wanderwege genutzt werden.

Im Geltungsbereich verläuft für die Wanderer der Weg von Bierstadt kommend an der Reitsportanlage vorbei, führt nördlich am Quirnbach entlang weiter und biegt außerhalb des Geltungsbereiches ab in Richtung Igstadt.

#### 4.3 Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

4.3.1 Die Versorgung des Reiterhofes mit Strom ist gesichert.

4.3.2 Für den Bereich, in dem Freizeitgärten ausgewiesen sind, ist eine Wasser- und Stromversorgung nicht vorgesehen.

4.3.3 Der Hof "Niederfeld" und die Reithalle werden durch eine private Wasseranschlußleitung versorgt, die vom Goldackerweg abzweigt.

4.3.4 Die Abfallbeseitigung für die Reitsportanlage erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden.

4.3.5 Die Abwässer des Hofes "Niederfeld" werden dem im anliegenden Feldweg verlaufenden Schmutzwasserkanal zugeführt.

Für die 20kV-Freileitung der Stadtwerke Wiesbaden AG ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen von beidseitig 6 m dargestellt. Im Textteil des Bebauungsplanes wird unter Ziff. D 6. darauf hingewiesen, dass in diesem Schutzstreifen keine Bäume gepflanzt und bauliche Anlagen errichten werden dürfen.

#### 4.4 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

##### 4.4.1 Freizeitgärten

Mit der Sicherung eines Großteils der Gärten soll zur Deckung des Bedarfs an Kleingärten im Stadtteil Bierstadt beigetragen werden. Die Neuanlage von Gärten im Süden, Osten und Westen dient der Bereitstellung von Ersatzgelände für die aus der Quirnbachauhe auszulaagernden Gärten (2 Stück) sowie für weitere zu verlagernde Gärten außerhalb des Plangebie-

tes im Stadtteil Bierstadt, vorrangig für gegebenenfalls aus dem angrenzenden Auebereich des Oberen Quirnbaches (Pfungstbornbach) auszulagernde Gärten.

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 die städtebauliche Funktion der Gärten im Rahmen der Ortsrandgestaltung gefördert werden. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch störende bauliche Anlagen und standortfremde Gehölzen sollen minimiert werden. Durch die textlichen Festsetzungen sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Errichtung baulicher Anlagen einhergehen, kompensiert werden. Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung.

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

Um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen, sind in den Gärten lediglich chemische Toiletten zulässig.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung zu vermeiden, sind in den Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Errichtung von Gartenlauben und Einfriedungen aufgenommen worden.

Entsprechend § 1a (1) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die textlichen Festsetzungen bzgl. Grundstücksfreiflächen dienen 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. Die textlichen Festsetzungen bzgl. Bodenaushub dienen dem Schutz des Oberbodens und erfüllt damit auch die Anforderungen des § 2 (1) 4 BNatSchG, wonach Boden zu erhalten und ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden ist.

Um auf allen Gartengrundstücken die Errichtung einer Gartenlaube zu ermöglichen und um die Vielzahl der bestehenden Gartenlauben, die einen Grenzabstand von 3 m unterschreiten, abzusichern, wird der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben abweichend von § 6 (5) HBO entsprechend § 6 (13) HBO auf 1 m herabgesetzt.

Durch die textlichen Festsetzungen bzgl. Verwendung von Niederschlagswasser wird das Niederschlagswasser über die Bewässerung oder Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Darüber hinaus kann durch die Verwendung von Niederschlagswasser auf die Entnahme von Grundwasser verzichtet werden. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus und entspricht damit den Planungsleitsätzen gemäß § 1 (5) 7 BauGB. Bei einer Dachfläche von 7,5 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Auffangvolumen von insgesamt ca. 560 Litern.

Die Zulässigkeit der Errichtung eines Stellplatzes je Gartenparzelle wird festgesetzt, da im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vorhanden sind. Aufgrund der schmalen Fahrbahnflächen ist das Abstellen von Kfz. entlang der Wirtschaftswege nur eingeschränkt möglich.

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

#### 4.5 Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenüberlaufbecken (§ 9 (1) 16 BauGB)

Das gesamte anfallende Abwasser (Regen- und Schmutzwasser) des östlich der B 455 gelegenen Stadtteiles wird in Mischwasserkanälen in das Rückhaltebecken, das an der Straße zum Reiterhof "Niederfeld" liegt, eingeleitet.

Die kritische Wassermenge wird von hier aus in einem Schmutzwasserkanal dem Sammler der östlichen Stadtbezirke, der durch das Wäschbachtal verläuft, zugeführt und in das Hauptklärwerk weitergeleitet.

Die überschüssige Wassermenge wird in einem Ablaufkanal in den Quirnbach abgeschlagen. Die Einmündung erfolgt in einer sogenannten Trompete kurz unterhalb des Dörrbach-einlaufes. Einzelheiten über das umzubauende Einmündungsbauwerk werden im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens vom Tiefbauamt festgesetzt.

Zum Erhalten der vorhandenen Begrünung ist auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens ein Pflanzstreifen mit Bindungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### 4.6 Wasserflächen Dörrbach / Quirnbach (§ 9 (1) 16 BauGB i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB)

Der Planungsbereich wird vom Dörrbach und Quirnbach durchflossen. Die weitgehend baum- und strauchlose Uferbereiche und die widernatürliche Begradigung des Bachlaufes haben große Erosionsschäden und Zerstörungen in der Landschaft verursacht und darüber hinaus auch dem Erholungswert sehr geschadet.

Der begradigte Bachlauf hat sich aufgrund seiner erhöhten Fließgeschwindigkeit immer tiefer in den Untergrund eingegraben. Dabei wurden die Uferböschungen zerstört und erhöhte Auskolkungen traten auf.

Die angestrebten Maßnahmen dienen der landschaftsgerechten Wiederherstellung eines typischen Bachlaufes mit angrenzenden Auenbereichen. Ziel ist ein natürlich verlaufendes mäandrierendes Gewässer. Durch die Maßnahmen sollen die ökologischen Funktionen des Fließgewässers im Naturhaushalt, wie z.B. für Klima und Boden, als Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für den Biotopverbund wiederhergestellt werden. Durch die Öffnung der Verrohrung und die naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufs soll der Dörrbach als bestimmendes Landschaftselement sowie die Durchgängigkeit und Verbindung zu dem offenen Gewässerverlauf des Dörrbaches und des Quirnbaches im Süden wiederhergestellt werden. Die Festsetzung zur Aufweitung und Abflachung des Gewässerprofils soll eine Vernäzung des Gewässerschutzstreifens fördern und den begradigten Verlauf auflösen. (vgl. Festsetzungen zum Gewässerschutzstreifen).

Der gesetzliche Auftrag zur Herstellung und Erhaltung eines naturnahen Gewässerzustandes ist in § 59 (1) und (2) Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 23.09.1994 verankert. Entsprechend § 31 Abs. 3 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) vom 12.11.1996 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“ vom 14.05.1997 kann ein Ausbau eines Gewässers (bzw. Renaturierungsmaßnahmen) ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden, wenn es sich „insbesondere um eine kleinräumige naturnahe Umgestaltung“ handelt, „das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat“ und „die Maßnahme den Zweck verfolgt, eine wesentliche Verbesserung für diese Schutzgüter herbeizuführen“.

Durch wasserbauliche, ingenieurbioologische und landschaftspflegerische Maßnahmen soll versucht werden, die Bäche wieder zu einem naturnahen Gewässer zu machen. Unter anderem sind die Bachbettbefestigungen in Schotterschüttungen auf Flächenkiesfilter herzustellen. Dem sogenannten Lebendverbau ist der Vorzug zu geben. Für den Ausbau sind Bachbettregulierungen und die Festsetzung einer hinreichend breiten Bachparzelle erforderlich.

Das wichtigste Kriterium besteht für den zu schaffenden Gehölzbewuchs darin, den Böschungsfuss mit dichtem Wurzelwerk zu durchziehen und die Wasserfläche zu beschatten. So wird einerseits das Gewässerprofil dauerhaft gegen Erosion gesichert (mechanischer Schutz), die hydraulische Leistungsfähigkeit einschränkender Gras- und Krautbewuchs zum anderen nachteilig unterdrückt.

Die Bachvegetation erfüllt außerdem eine Vielzahl biologischer und anderer Funktionen:

- Regelung und zonale Differenzierung der Fließgeschwindigkeit;
- Regelung von Belichtung und Temperatur einschließlich der Wirkung auf den Krautbewuchs (ausreichende Beschattung schützt vor übermäßigem Uferbewuchs und zu starker Erwärmung);
- optisch-ästhetische Wirkung und Einbindung der Gewässer;
- Vogelschutz, Windschutz, biologische Schädlingsbekämpfung, Verdunstungsschutz.

#### 4.7 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)

Zur Förderung der Landwirtschaft sind im Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Hier sind nur die mit der Festsetzung zu vereinbarenden Nutzungen zulässig. Ausgeschlossen sind landwirtschaftlich fremde Vorhaben.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Bierstadt liegen nach der landbaulichen Nutzungseignung in der besten Stufe.

Die in den Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Baumstandorte sind keine Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB. Es wird empfohlen, an diesen Stellen Bäume zur Biotopvernetzung anzupflanzen.

#### Flächen für die Landwirtschaft – Dauergrünland

In der Quirnbachaue sollen die bestehenden Gartennutzungen ausgelagert werden. Die Auenflächen des Quirnbaches und des Dörrbaches sollen, außerhalb des 10 m breiten Gewässerschutzstreifens, als landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt werden. Die Maßnahmen dienen der Sicherung von durchlässigen Bachauen entlang der Fließgewässer und der Erhaltung des offenen Landschaftsraumes für die Freizeit- und Erholungsnutzung sowie für die Landwirtschaft. Von den bestehenden Gärten in der Aue gehen vielfältige negative Wirkungen auf den Naturhaushalt aus, insbesondere durch den Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Düngestoffen ins Fließgewässer und ins Grundwasser.

Um eine standortgerechte Landwirtschaft zu gewährleisten, sollen die Auenflächen dauerhaft als Wiesen oder Weiden bewirtschaftet werden. In den Bachauen entspricht eine ackerbauliche Nutzung nicht den standortüblichen Bedingungen. Die geplante Wirtschaftsweise als Dauergrünland ist dahingehend landschaftstypisch für die Bachauen. Für die bereits vorhandenen Dauergrünlandflächen in den Bachauen besteht bereits gemäß Landschaftsschutzge-

bietsverordnung ein Umbruchverbot. Mit der Wiederherstellung der standorttypischen Grünlandnutzung soll die Bedeutung der Aue als Retentionsraum hervorgehoben werden. Darüber hinaus sind der Quirnbach und der Dörrbach als Luftleitbahnen für den Klimaausgleich und als Vernetzungsachsen für den Biotopverbund von Bedeutung.

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen weist die Bachauen des Dörr- und Quirnbaches als Bereiche für den Biotop- und Artenschutz und den Auenbereich des Quirnbaches als Bereich zum Schutz oberirdischer Gewässer aus.

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

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

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

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässerschutzstreifen

Durch die Öffnung der Verrohrung und die naturnahe Gestaltung des Dörrbaches verbunden mit der Offenhaltung der Bachauen des Quirn- und Dörrbaches, wird die Bedeutung der Fließgewässer als bestimmende Landschaftselemente wiederhergestellt. Die Freihaltung der Uferbereiche entspricht den gesetzlichen Schutzabständen zu Gewässern entsprechend § 68 HWG. Diese Freihaltung ist zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich. Die vorgesehene Wiesennutzung entspricht grundsätzlich den standörtlichen Gegebenheiten, durch die Extensivierung wird die Wiese ökologisch aufgewertet.

#### 4.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Landschaftsbildprägende Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt, um die ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich zu erhalten und um die Durchgrünung und die Einbindung des Plangebietes zu sichern. Insbesondere größere zusammenhängende Flächen und markante Einzelbäume sind aufgrund ihrer Größe und ihres Grünvolumens besonders bedeutsam und bilden das Grundgerüst der Grünstruktur im Plangebiet. Die zu erhaltenden Obsthochstämme erfüllen wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich der langfristigen Aktivierung des Lebensraumpotentials des Plangebietes.

Gehölzpflanzungen entlang der Gartengrenzen zur freien Landschaft, auf den Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenüberlaufbecken, den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen - Streuobst und den Sondergebietsflächen (SO) sollen die Eingrünung zum offenen Landschaftsraum hin unterstützen; bauliche Anlagen sollen im Erscheinungsbild zurücktreten. Sie erfüllen somit wichtige gestalterische und ökologische Funktionen im Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft.

Im übrigen wird auf die §§ 22 und 23 HENatG verwiesen, wo es im Sinne des Gesetzes verboten ist, ohne vernünftigen Grund

- wildwachsende Pflanzen zu entnehmen
- wilde Tiere unnötig zu beunruhigen
- Hecken, Gebüsch, Röhrichtbestände oder die Bodendecke auf Feldrainen oder Wegerändern abzubrennen und Stoffe dort auszubringen, die Pflanzen- oder Tierwelt erheblich beeinträchtigen

- landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze oder Einzelstämme zu beseitigen und
- Gewässer in ihrer natürlichen Funktion durch technische Ausbaumaßnahmen zu beeinträchtigen.

#### Darstellung von Einzelbaumstandorte

Die Darstellung von Einzelbaumstandorte im Bebauungsplan entlang dem östlichen Feldweg soll die Belange des Naturschutzes durch Schaffung natürlicher Lebensräume für bestandsbedrohte Tierarten in der ausgeräumten Agrarlandschaft unterstützen.

Da für diesen Bereich die Festsetzung "Fläche für die Landwirtschaft" vorgesehen ist, kann die Darstellung der Baumstandorte lediglich ein Hinweis sein.

### 5. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bebauungsplan "Dörrbach / Quirnbach" (§ 8 a (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

#### 5.1 Allgemeines

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG und §§ 5 ff BNatSchG / He-NatG setzt am Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen und damit an Realakten an.

In § 8a Abs. 1 BNatSchG wird die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in angepaßter Form auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Das heißt, daß die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowohl auf der Ebene der Bauleitplanung, als auch der Vorhabengenehmigungen durch eine einmalige Prüfung und Entscheidung berücksichtigt werden.

Bauleitpläne stellen zwar keine Eingriffe im Sinne von Realakten dar, können aber Eingriffe vorbereiten, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben und damit Eingriffe schaffen können.

Voraussetzung dafür, dass aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist der § 5 BNatSchG.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wie hier im Planungsbereich "Dörrbach / Quirnbach" ist darauf abzustellen, ob dadurch neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind; andere Darstellungen oder Festsetzungen bleiben außer Betracht.

Bebauungspläne, die lediglich die Nutzungsänderungen von bestehenden baulichen Anlagen ermöglichen oder die einzelne Nutzungen ausschließen sollen, bereiten dagegen regelmäßig keine neuen Eingriffe vor.

Bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes ist daher zunächst überschlägig zu prüfen, ob die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen oder die Aufhebung des Planes Eingriffe in naturschutzrechtlichem Sinn entsprechen des § 5 BNatSchG erwarten lassen.

#### 5.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)

Da der Bebauungsplan "Dörrbach / Quirnbach" Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten läßt, sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB, ergänzt um folgende in § 8a Abs. 1

Satz 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt worden:

- Vermeidungsgebot,
- Ausgleichspflicht,
- Ersatzpflicht.

Um dieser Berücksichtigungspflicht nachzukommen, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine landschaftsplanerische Analyse und Bewertung durchgeführt.

#### 5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet wird überwiegend von großflächiger Landwirtschaft bestimmt. Diese intensive, großflächige Landwirtschaft hat den ursprünglichen Bestand von Flora und Fauna vollständig vernichtet. Durch die ausgeräumte Landschaft ist auch eine landschaftsästhetische Minderung eingetreten.

Die gliedernden Talauen von Dörrbach und Quirnbach werden fast ausnahmslos als Grünland genutzt.

Der landschaftsgliedernden Funktion dieser Täler kommt in der unstrukturierten, landschaftsökologisch armen Agrarlandschaft eine hohe Bedeutung zu.

Ein Flächenstreifen entlang der Erbenheimer Straße in ortsnahe von Bierstadt wird kleingärtnerisch genutzt.

Der landwirtschaftliche Betrieb Hof Niederfeld hat sich durch Strukturwandel in einen Reiterhof entwickelt. Eine Reithalle ist schon vorhanden. Ein Reitplatz hat sich anschließend an das Gelände mit dem Regenüberlaufbecken installiert.

Der Hof ist wie das Regenrückhaltebecken bereits durch umfangreiche Baum- und Strauchbepflanzungen eingegrünt.

#### 5.2.2 Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beziehen sich auf den geplanten Neubau einer Reithalle, die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Hof Niederfeld und die Einrichtung eines Dressurplatzes.

Für diese Eingriffe werden unmittelbar angrenzende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die den Neuanlagen entsprechend zugeordnet sind.

Die anderen Darstellungen oder Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bleiben außer Betracht, da durch sie neue Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten sind.

Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll die Einbindung der Bäche in die Landschaft mit ihren vielfältigen ökologisch günstigen Nebenwirkungen gesichert werden und mit ausreichenden und geeigneten Bepflanzungen die übergeordnete Funktion des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die klimatische Durchlüftung erreicht werden.

#### 5.3 Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Die Ermittlung des Anteils der auf den Naturhaushalt positiv bzw. negativ wirksamen Flächennutzungen und die anschließende Gegenüberstellung von Bestand und Planung sollen

Aufschluß darüber geben, ob durch die Bebauungsplanung eine zusätzliche Beeinträchtigung gegenüber dem Ist-Zustand verursacht wird.

Die Auswirkungen der Planung lassen sich aus der Flächenbilanz, in der Bestand und Planung gegenübergestellt werden, ersehen (siehe Anlage zu dieser Begründung).

Da nur in dem Bereich nördlich des Hofes Niederfeld Eingriffe bzw. Ausgleichsmaßnahmen stattfinden, bezieht sich die Flächenbilanz ausschließlich auf dieses Gebiet.

Die Gegenüberstellung zeigt, daß durch die geplanten Maßnahmen eine Biotopwertdifferenz von 40.432 Punkten zu Gunsten des Naturhaushaltes entsteht.

Der Eingriff für ein neues Wohnhaus auf dem Hof Niederfeld ist demzufolge durch die geplanten Maßnahmen ebenfalls ausgeglichen.

Das Ausgleichsgebot des HENatG bezogen auf den Geltungsbereich des B. Planes ist erfüllt.

## 6. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und unmittelbar angrenzend sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 7. Nachrichtliche Übernahme

### 7.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dörrbach/Quirnbach" liegt im Landschaftsschutzgebiet nach der 2. Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18.12.1970 (östl. Stadtgebiete).

Mit der zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 31.01.1995 wurde für den Bereich Hof Niederfeld, Sondergebiet - Reitsportanlage, die Reit- und Dressurplätze sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenüberlaufbecken die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18.12.1976 zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1992 angepasst.

Die geplante Erweiterung der Baugrenzen setzt eine geringfügige Verschiebung der Landschaftsschutzgrenze voraus. Auf der Grundlage des am 15.02.2001 festgestellten Flächennutzungsplanes wird eine Novellierung der Landschaftsschutzgebiete vorgenommen. Die bisherigen Grenzen der bestehenden Landschaftsschutzgebietsverordnung werden von der Oberen Naturschutzbehörde einstweilig sichergestellt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

### 7.2 Bauschutzbereich

Auf der Grundlage des Luftverkehrsgesetzes vom 4.11.1968 wurde - mit Durchführungsverordnung und ministeriellen Bestimmungen - u. a. auch für den Militärflughafen Wiesbaden-Erbenheim, ein Bauschutzbereich festgelegt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die zu beachtenden Bestimmungen werden in den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführt.

### 7.3 Einhaltung des § 23 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

Es wird insbesondere auf die Einhaltung des § 23 HENatG hingewiesen, nach dem es verboten ist landschaftsprägende Hecken, Gebüsch, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

### 8. Grundstücksverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Ein Teil der im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen befindet sich bereits in öffentlichem Besitz.

Für die vorgesehenen Bachausbaumaßnahmen, die Bachbegleitgrünflächen und für die Flurgehölzflächen sind noch Flächen zu erwerben. Dieser Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage hierfür schaffen.

### 9. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Folgende Kosten wurden überschläglich ermittelt:

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

Grunderwerbskosten	89.200,00
DM	
Bau- und Pflegekostenkosten	<u>860.000,00</u>
DM	
Gesamt:	949.200,00
DM	

Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, wann die Maßnahmen realisiert werden. Daher sind die erforderlichen Mittel z.Zt. weder im städtischen Haushalt eingeplant noch im Investitionsprogramm 1999 – 2003 enthalten.

### 10. Statistische Angaben

#### 10.1 Wohneinheiten

10.1.1 vorhanden rd. 3  
WE

10.1.2 geplant ein Einfamilienhaus rd. 2  
WE

#### 10.2 Einwohner

10.2.1 vorhanden rd. 9 E

10.2.2 zu erwarten rd. 6 E

### 11. Textteil zum Bebauungsplan

11.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB mit Regelungen über:

- Sondergebiet - landwirtschaftlicher Betrieb - Reitsportanlage

- Private Grünflächen - Freizeitgärten
- Wasserbaumaßnahmen
- Fläche für die Landwirtschaft
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

11.2 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer B gemäß § 9 (4) BauGB auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 87 Hessische Bauordnung vom 28.12.1993 über die Gestaltung der Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung.

11.3 Unter Ziffer C werden Hinweise aufgenommen auf den § 23 des Hessischen Naturschutzgesetzes, auf Höhenbegrenzungen innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim, auf die Bewirtschaftung der Gartengrundstücke, auf Gartenbrunnen, auf Entwässerungsplanung und auf den Schutzstreifen für die 20kV-Freileitung der ESWE.

12. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag

Dr Bohr

Anlage: Flächenbilanzierung □