

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Umweltamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„IM KATZENBUSCH“

IM ORTSBEZIRK DELKENHEIM

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Umweltamt -

Wiesbaden, den 04.04.2006

Begründung

zum Bebauungsplans "Im Katzenbusch" im Ortsbezirk Delkenheim

1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	3
2	Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlaß	3
3	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	4
3.1	Lage im Raum	4
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen	5
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Natur und Landschaft	5
3.5	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet.....	8
4	Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen	8
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) ...	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	9
4.4	Berücksichtigung von Fachplanungen	9
5	Bebauungsplanverfahren	10
5.1	Grundsatzbeschluss "Legalisierung illegaler Kleinbauten"	10
5.2	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	10
5.3	Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11
5.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	11
6	Belange von Natur und Landschaft (§ 1a BauGB)	11
6.1	UVP-Ausschlusskriterium	11
6.2	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages	11
6.3	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	13

7	Begründung der Planinhalte	18
7.1	Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	18
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 HBO)	24
8	Bodenordnung	26
9	Kosten	26
9.1	Grunderwerbskosten	26
9.2	Verkehrsflächen	26
9.3	Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	27
9.4	Kosten für sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen	27
9.5	Planungskosten Albert, Speer & Partner (AS&P)	27
9.6	Verwaltungskosten	27
10	Flächen	27
11	Textteil zum Bebauungsplan	27
12	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans	27
13	Rechtliche Grundlagen	27

1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet hat folgende Grenzen:

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke liegen in der Gemarkung Delkenheim, Flur 36. Ausgehend vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 103/8 entlang der Westgrenze der Flurstücke 103/8, 103/9 und 101/1; weiter entlang der Südwestgrenze der Flurstücke 101/1, 100, 99, 98, 97 sowie der Wegeflurstücke 114/4 und 114/5; vom nordwestlichen Grenzpunkt des Wegeflurstücks 114/5 entlang der Südostgrenze der Flurstücke 75, 76, 77, 78 und 79; Südwestgrenze des Flurstücks 79; weiter der Nordwestgrenze der Flurstücke 79, 78, 77, 76, 75, 74 und 71 folgend; vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 71 das Flurstück 47/1 (Graben) geradlinig schneidend; weiter entlang der Nordwestgrenze der Flurstücke 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 und 46; Nordostgrenze des Flurstücks 46; Nordwestgrenze des Flurstücks 47/1 (Graben); Nordostgrenze der Flurstücke 47/1 (Graben), 48/1, 49/1 und 50/1, der Wegeflurstücke 114/2, 114/5 und 114/3 sowie der Flurstücke 122/1 und 123/1; weiter entlang der Südostgrenze des Flurstücks 123/1, des Wegeflurstücks 121, der Flurstücke 120, 119, 118, 117 und 116, des Wegeflurstücks 115, der Flurstücke 107 und 62 (Graben), des Wegeflurstücks 106 sowie des Flurstücks 103/1; der Südgrenze des Flurstücks 103/8 folgend bis zum Ausgangspunkt.

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 "Im Katzenbusch" sind in der Vergangenheit zahlreiche ungeordnete Freizeitgärten entstanden, in denen teilweise die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben bauordnungs- oder naturschutzrechtlich genehmigt wurde.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17.12.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen, um die vorhandenen Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen, wenn sie der bauleitplanerischen Zielsetzung, die Grundstücke einer individuellen gärtnerischen Nutzung zuzuführen, entsprechen.

Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten und die Ausweisung weiterer Gartenflächen. Die illegalen Kleinbauten sollen, soweit sie den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entgegenstehen, legalisiert werden. Ein bauordnungs- und naturschutzrechtliches Vorgehen kann damit auf Bereiche beschränkt werden, in denen die Anlage und der Bestand an Gärten und Nebenanlagen unerwünscht sind und mit gesetzlichen Schutzvorschriften kollidieren.

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.

Einer gewässerökologischen Aufwertung des Wickerbachs und des Grabens sowie der Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässersystems kommen vor dem Hintergrund der überörtlichen wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung "Renaturierung Wickerbachsystem" (entsprechend § 119 HWG) eine besondere Bedeutung zu. Die Wickerbachstudie wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden mit dem Beschluss vom 26.03.1998 zur Kenntnis genommen (Beschluss-Nr. 0094) und die Umsetzung der Stufe 1 genehmigt.

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

3 Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt räumlich im Südosten der Landeshauptstadt Wiesbaden im Ortsbezirk Delkenheim zwischen nördlichem Ortsrand und der Stadtgrenze zu Hofheim-Wallau.

Der Geltungsbereich wird im Südosten durch die Soonwaldstraße (Kreisstraße K 786) und im Nordosten durch die Landesstraße L 3017 von Massenheim nach Wallau begrenzt. Entlang des nördlichen und westlichen Randes verläuft der Taunusring. Weiterhin liegen im Norden landwirtschaftliche Flächen und Wege sowie der Wickerbach. Im Westen schließt die bebaute Ortslage von Delkenheim an das Plangebiet an.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch wohnungsferne Gärten sowie Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen schließt sich an den Ortsrand von Delkenheim ein relativ geschlossenes Gartengebiet an, das zum Teil Strukturen einer Kleingartenanlage aufweist. Der östliche Teil des Plangebietes ist eher landwirtschaftlich geprägt, dort befinden sich nur vereinzelt Gärten. Die wohnungsfernen Gärten werden überwiegend als Ziergärten (vorwiegend Rasen und Ziergehölze) oder in Mischform (sowohl Nutz- als auch Ziergarten) aber auch als reine Nutzgärten (vorwiegend Obst- und Gemüseanbau für den privaten Bedarf) genutzt.

Die durchschnittliche Größe der Gärten liegt mit ca. 380 qm nur gering unter dem Planungsrichtwert des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes von 400 qm für Kleingärten. Bauliche Anlagen sind im Gebiet überwiegend als Garten- und Gerätehütten vorhanden, wobei die zulässigen Richtwerte für bauliche Anlagen in Gartengebieten in vielen Fällen überschritten werden.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich zwei Einfamilienhäuser mit einer großen vollversiegelten Hoffläche auf den Flurstücken 103/8 und 103/9 (Flur 36). Hier handelt es sich um eine kleine Spedition mit Eigenbedarfstankstelle.

Ein Graben durchfließt das Gebiet von Westen in nordöstlicher Richtung. Parallel zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen der Wickerbach mit markanten Ufergehölzen und ein begleitender Fußweg, der der wohnungsnahen Erholung dient. Die Bachaue ist durch eine intensive Wiesen- und Ackernutzung geprägt. Einige Flächen im östlichen Geltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet liegen mehrere Streuobstwiesen mit mehr oder minder extensiven Nutzungsintensitäten.

Im Westen grenzt die geschlossene Ortslage von Delkenheim an den Geltungsbereich. Die Struktur ist von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern und den Hochhäusern am Taunusring geprägt. Im Norden und Süden werden die angrenzenden Flächen hauptsächlich durch die Landwirtschaft genutzt.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die meisten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gehören privaten Grundstückseigentümern. Lediglich die Flurstücke 101/1, 101/2 und 102/4 sowie die Verkehrsflächen befinden sich in städtischem Besitz.

3.4 Natur und Landschaft

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Grundeinheiten "Nordenstadter Feld" und "Nördlicher Wickerbach-Hang". Das Gebiet gliedert sich in den Talraum des Wickerbachs und in die Hangzone, die durch Streuobstwiesenbestände und Gartennutzungen geprägt ist.

Topographie

Die topographischen Höhen liegen im ebenen Talraum um 130 m ü. NN. In der mäßig steilen, gleichmäßig ansteigenden Hangzone, die nach Nordwesten exponiert liegt, bewegen sich die topographischen Höhen zwischen 132 m und 144 m ü. NN. Der Übergang des Talraums in die Hangzone ist durch einen klar ausgebildeten Hangfuß deutlich ablesbar.

Klima

Lokalklimatisch betrachtet liegen die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen bei ca. 614 mm und die jährliche Durchschnittstemperatur bei ca. 9,5° C. Die Hauptwindrichtung ist Westen, der Wind weht mit einer mittleren Windstärke von ca. 1,5 m/s. Im Landesvergleich zählt die Zone, in der das Plangebiet liegt, mit ihren durchschnittlichen Werten zu den wärmsten bzw. niederschlagsärmsten Gebieten in Hessen. Der Talraum ist von höchster klimatischer Empfindlichkeit und von größter Bedeutung für die Belüftung von Delkenheim. Er ist Teil des sehr bedeutsamen Luftleitbahnsystems Wickerbachtal.

Gewässer/Grundwasser

Durch das Plangebiet verläuft ein Graben, der außerhalb des Geltungsbereichs nordwestlich in den Wickerbach mündet. Dieser Graben dient vermutlich der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Auenbereich und dem Auffangen von austretendem Schichtwasser der Hangzone innerhalb des Plangebietes. Er hat eine Lauflänge von ca. 350 m, ist nur zeitweise wasserführend und sehr stark verkrautet (z. T. mit Hochstaudenarten). Angaben zur Gewässergüte liegen nicht vor. Die Gewässerlinie ist gestreckt. Der Graben hat eine Breite von ca. 1,0 m und eine Tiefe von bis zu 0,8 m. Trotz des anthropogenen Ursprungs erfüllt der Graben im Natur- und Landschaftshaushalt potentiell wichtige Funktionen, da er das Lebensraumangebot des benachbarten Wickerbachs für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten der Feuchtlebensräume ergänzt. Allerdings wird diese Funktion durch eine teilweise sukzessive Verfüllung im Osten und die starke Verkrautung beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden auf einer Länge von ca. 400 m an den Wickerbach, der als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Beim Wickerbach handelt es sich um einen relativ naturnahen Gewässerlauf, der jedoch bachabwärts durch Steinschüttungen am Ufer und ein Absturzbauwerk beeinträchtigt wird. Er ist der Gewässergüteklasse II (mäßig belastet) zuzuordnen. Die Gärten innerhalb des Geltungsbereiches südöstlich des Wickerbachs liegen in etwa 5 bis 7 m Abstand zum Bachlauf (Böschungsoberkante).

Die Grundwasserergiebigkeit im Plangebiet ist sehr gering. In der Bachaue ist der Grundwasserstand sehr hoch. In der Hangzone ist eine größere Bodenüberdeckung mit guten Filter- bzw. Puffereigenschaften vorhanden.

Flora

Die ausgedehnten südlichen Streuobstbestände sind prägend für die Hangzone. Aufgrund ihrer überwiegend extensiven Nutzung und der ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen, wie zum Beispiel einem deutlichen Totholzanteil, sind die Bestände zum überwiegenden Teil als besonders schützenswert im Sinne des § 15 d HENatG einzustufen. Hervorzuheben ist das Vorkommen zweier Speierlinge (*Sorbus domestica*), diese Art ist in der "Roten Liste" als gefährdet eingestuft. Ebenfalls hervorzuheben ist die Baumreihe aus Weiden am Weg im Osten des Gebietes.

Darüber hinaus befinden sich im Gebiet noch einige aus heimischen Laubgehölzen zusammengesetzte Gehölzgruppen, ein kleines Ufergehölz am Graben sowie einige hochstämmige Obstbäume in den Gärten, die als verbindende Elemente einen allmählichen Übergang von der Ortslage in die freie Landschaft bilden. Insgesamt zeichnen sich die Gehölzstrukturen durch einen guten Verbund untereinander aus. Der an den Geltungsbereich angrenzende markante Ufergehölzsaum am Wickerbach ist ebenfalls als ökologisch bedeutsame Gehölzstruktur für das Gebiet anzusehen. Dieser ist überwiegend aus standortgerechten und typischen Gehölzarten aufgebaut und als besonders schützenswerter Lebensraum oder Landschaftsbestandteil gemäß § 15 d HENatG einzustufen.

Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die westlich angrenzenden Punkthochhäuser und die auffälligen Stromleitungsmasten stark beeinträchtigt. Im Gegensatz dazu bereichern die vorhandenen Gehölze das Landschaftsbild. Insbesondere die Streuobstbestände im Südosten und der nördlich gelegene Ufergehölzsaum am Wickerbach in Verbindung mit den Wiesenflächen im Talraum bedingen das typische Erscheinungsbild des Gebietes. Hervorzuheben sind auch die markante Baumreihe aus Weiden und die Säulen-Pappeln an der Gebietsgrenze im Nordosten.

Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur

Im Talraum treten nutzungsbedingte Probleme und Defizite auf, die die wichtigen Funktionen der Fließgewässer beeinträchtigen. Die Gärten und die nicht standortgerechte Ackernutzung führen zu einer Verkleinerung der natürlichen Wasserrückhaltekapazität in der Aue (Retentionsraum). Insbesondere durch die an die Gewässer angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen besteht die Gefahr des Eintrags gewässerbelastender Stoffe. Zu geringe bzw. fehlende Abstände zwischen Graben und angrenzenden Nutzungen behindern die Entwicklung typischer, gewässerbegleitender und landschaftsbildprägender Lebensraumstrukturen wie Ufergehölz- und Uferhochstaudensäume. Positiv ist die an den grundwassernahen Standort angepasste Wiesennutzung in der Aue zu bewerten. Entlang des Wickerbaches verläuft ein gewässerbegleitender, landschaftsbildprägender Ufergehölzsaum.

Die Gartennutzung weist überwiegend eine eingeschränkte Wertigkeit bezüglich des Natur- und Landschaftshaushaltes auf. Es gibt einige überdimensionierte Gartenlauben und Gerätehütten, deren Abmessungen über den gesetzlich zulässigen Größen für derartige bauliche Anlagen liegen. Gleichwohl wirken diese Lauben nicht oder kaum negativ auf das Landschaftsbild, weil sie gut durch die bestehenden Gehölzstrukturen eingewachsen sind. Als problematisch ist der massive Bestand an Lauben auf Flurstück 97 (Flur 36) im Südwesten einzuschätzen. Für die Naherholung haben die Freizeitgärten selbst einen sehr hohen Wert und decken das Bedürfnis vieler Bürger nach Aufenthalt in der Natur oder gärtnerischer Betätigung. Diese Funktion der Gärten ist im Plangebiet "Im Katzenbusch" besonders hoch einzuschätzen, da viele Bewohner der angrenzenden Hochhäuser dort ihren Garten haben.

Im Gegensatz zu den Beeinträchtigungen durch die angrenzende hohe Wohnbebauung und die Leitungsmasten wird das Orts- und Landschaftsbild durch die bestehenden Gehölzstrukturen positiv beeinflusst. Besondere Bedeutung haben hierbei die Ufergehölzsäume am Wickerbach und die Streuobstbestände. Die vorgelagerten Gärten bilden aufgrund der eingewachsenen Gehölzbestände einen sanften und gestuften Übergang von der Ortslage in die Landschaft und beeinflussen positiv die Ortsrandsituation.

Durch die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen sind Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung mit Bäumen zu erwarten. Eine eventuell erforderliche Beseitigung der bisher geduldeten erhaltenswerten Bäume ist aus landschaftsplanerischer Sicht jedoch negativ zu beurteilen.

Die Lärmbelastungen durch die in Sichtweite nordöstlich des Gebietes verlaufende Autobahn A 66 werden als mäßig eingestuft und sind als Beeinträchtigung für den Erholungswert der Gärten zu werten.

3.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet

Rechtliche Gegebenheiten

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete gemäß HENatG vorhanden. Die Ausweisung der Streuobstbiotope im Südosten des Plangebietes als "geschützte Landschaftsbestandteile" gemäß § 15 HENatG ist geplant. Aus fachplanerischer Sicht kann der größte Teil der Streuobstwiesen im Osten des Plangebietes als besonders geschützter Lebensraum oder Landschaftsbestandteil gemäß § 15 d HENatG eingestuft werden. Diese Lebensräume unterliegen einem generellen gesetzlichen Schutz. Darüber hinaus sind im Plangebiet als besonders geschützter Lebensraum oder als schutzwürdige Landschaftsbestandteile im Sinne des HENatG noch die Röhrichte am Graben am Rande der Wickerbachaue, die südlich angrenzenden Nasswiesen und -weiden sowie die Fahlweiden im Osten als landschaftsprägende Einzelbäume vorhanden.

Gegebenheiten der technischen Infrastruktur

Von Westen nach Osten bzw. von Norden nach Süden verlaufen zwei 20 kV-Freileitungen durch den Geltungsbereich. Von Süden nach Norden queren drei Gasfernleitungen und eine Kabelschutzanlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln.

Bodenkontaminationen

Im südwestlichen Planbereich liegt auf dem Gelände der Anwesen Soonwaldstraße 19 bzw. 19a (Flurstücke 103/8 und 103/9, Flur 36) eine Kontaminationsverdachtsfläche (574/0005b).

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim.

4 Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

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. Der RROPS weist im gesamten Geltungsbereich "Gebiet für Landschaftspflege und -nutzung" aus. Am äußersten nördlichen Rand reichen die Ausweisungen "Gebiet für den Bio-

top- und Artenschutz", "Regionaler Grünzug" und "Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer" (Wickerbach) bis in den Geltungsbereich.

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 den Ausweisungen "Regionaler Grünzug" und "Gebiet für den Biotop- und Artenschutz" des Regionalplans Südhessen nicht entgegen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 15.11.2003 stellt im westlichen Teil des Geltungsbereichs "Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten" und in einem kleinen südwestlichen Bereich "Gemischte Baufläche" (Bestand) dar. Im östlichen Teil und entlang der südlichen Gebietsgrenze sind "Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert (Planung)" dargestellt. Nachrichtlich übernommen im Gebiet verlaufende Gas- und Stromleitungen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine sonstigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Westen schließt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1972/1 Delkenheim ("An der Jahnstraße") an. Der Bebauungsplan regelt den Umfang der angrenzenden Punkthochhausbebauung.

4.4 Berücksichtigung von Fachplanungen

Klein- und Freizeitgartenkonzept

Im Klein- und Freizeitgartenkonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden (1992) wird vorgeschlagen, im Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene im südwestlichen Teil des Plangebietes "Flächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten" darzustellen. Im Auebereich sollen legale Gärten verlagert und illegale Gärten entfernt werden. Im südöstlichen Bereich und einem Teilbereich im Nordwesten sollen bestehende legale Gartennutzungen nur noch bis zum Erlöschen des Bestandsschutzes erhalten bleiben. In der Gesamtbilanz wird für den Ortsbezirk Delkenheim ein Bedarf von 135 wohnungsfernen Gärten errechnet, dem ein Bestand an 324 Gärten gegenübersteht.

Dieser große Überhang bedeutet, dass offensichtlich ein großer Teil der Gärten von Bürgern aus anderen Stadtteilen genutzt wird. Die Planung trägt diesem real existierenden, erhöhten Bedarf Rechnung und sieht Flächen für ca. 280 Gärten vor.

Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene

Der Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene für die Landeshauptstadt Wiesbaden liegt genehmigt vor (April 2002). Er stellt im Plangebiet "Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohnungsferne Gärten" (Bestand/Planung), "Wiesen, Krautfluren" (Bestand/Planung), "Streuobstwiesen" (Bestand/Planung) und kleinere Ackerflächen (Bestand) dar.

Wasserwirtschaftliche Rahmenplanung "Renaturierungskonzept Wickerbachsystem"

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 13.07.1993 die Erstellung einer Rahmenplanung für die Renaturierung des Wickerbachsystems beschlossen (Beschluss Nr. 0641). Mit Schreiben vom 15.01.1998 erfolgte die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Rahmenplan "Renaturierungskonzept Wickerbachsystem". Die Wickerbachstudie wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden mit dem Beschluss vom 26.03.1998 zur Kenntnis genommen (Beschluss-Nr. 0094). Übergeordnete Zielsetzungen dieses Konzepts sind die Erhaltung naturnah belassener Gewässerabschnitte und die naturnahe Umgestaltung von ausgebauten Abschnitten im Zusammenhang mit einer Verminderung von Nutzungsintensität und Gewässerbelastungen. Priorität hat in diesem Rahmen vor allem die Extensivierung der Auenbereiche und die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Gewässersystems. Das Renaturierungskonzept sieht im Bereich des Plangebietes einen großräumigen Flächenerwerb von Auengrundstücken im Nordosten und Westen vor, um eine Extensivierung der Nutzungen zu ermöglichen. Die zu extensivierenden Flächen umfassen im Westen die Gärten bis zur südlich angrenzenden Bebauung und im Nordosten die Ackerflächen und einzelne Gartenparzellen.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurde gemäß den §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB und § 6 BNatSchG erstellt und unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in den Bebauungsplan integriert (vgl. Kapitel 6.2).

5 Bebauungsplanverfahren

5.1 Grundsatzbeschluss "Legalisierung illegaler Kleinbauten"

Vor dem Hintergrund der unter Kapitel 2 erwähnten rechtlichen Regelungen wurden von der Verwaltung auf der Grundlage des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden (1990), der damaligen Genehmigungspraxis (Gartenplangebiete) und der örtlichen Kenntnisse Vorschläge für die Abgrenzung von Bebauungsplänen zur Neuordnung und Legalisierung von Gartengebieten erarbeitet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in einem Grundsatzbeschluss vom 03.09.1992 (Beschluss-Nr. 369) die Verwaltung beauftragt, Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne zur Neuordnung, Legalisierung und Absicherung von Gärten in 23 Planbereichen herbeizuführen. Zu diesen Planbereichen gehört auch der vorliegende Bebauungsplan "Im Katzenbusch" in Wiesbaden-Delkenheim.

5.2 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17. Dezember 1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 560). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 5. Januar 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

5.3 Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 16.11.2000 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen hat, wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 23.04. bis 28.05.2001 durchgeführt.

5.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB).

6 Belange von Natur und Landschaft (§ 1a BauGB)

6.1 UVP-Ausschlusskriterium

Die Umwelterheblichkeitsprüfung wurde durchgeführt und das Prüfblatt am 16.09.1992 durch Amt 36 - Sachgebiet 360302, Umweltverträglichkeitsprüfung – erstellt (Anlage zur Begründung). Es wurden keine relevanten Umweltbelange zur Nachprüfung empfohlen.

Bezüglich möglicher Altablagerungen im Plangebiet im Bereich der Flurstücke 103/8 und 103/9, Flur 36 (Kontaminationsverdachtsfläche 574/0005b) erfolgte eine detaillierte historische Recherche durch das Umweltamt (360301 AG1). Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der geringen Betriebsgröße der Spedition sind Kontaminationen größeren Ausmaßes wenig wahrscheinlich. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen, Leckagen o.ä. sind nicht bekannt. Gegen die Festsetzung der Fläche als WA bestehen aus Sicht der Vornutzung keine Bedenken. Bei Umnutzungen können jedoch im Rahmen von dem Bebauungsplan nachgeschalteten Verfahren zum Beispiel Untersuchungen von Bodenaushub zur abfallrechtlichen Klassifikation notwendig werden.

6.2 Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Grundsätze

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurde gemäß den §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB und § 6 BNatSchG erstellt. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den §§ 1 und 2 BNatSchG und § 1 HENatG erarbeitet. Im folgenden sind die wesentlichen Inhalte des landschaftsplanerischen Fachbeitrages dargestellt.

Die landschaftliche Situation im Plangebiet ist durch die relativ klar erkennbare Gliederung in den Talraum und die Hangzone mit jeweils charakteristischen Strukturen geprägt. Das landschaftsplanerische Zielkonzept nimmt diese Gliederung als Leitlinie auf und entwickelt dementsprechend differenzierte, den Teilräumen bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepasste Entwicklungsziele und Maßnahmen.

Entwicklungsziele und Maßnahmen im Talraum

Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes treten vor allem in den Uferbereichen des Wickerbaches und des Grabens auf (vgl. Kapitel 3.4). Eine planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Gartenbestandes in diesem Bereich wird nicht angestrebt. Entwicklungsziel ist die Änderung der Nutzungsstruktur, die zukünftig den Schutz und die naturnahe Entwicklung des Oberflächengewässers gewährleisten soll.

Die bestehenden Gartennutzungen im Westen des Plangebietes, im Bereich der anstehenden Gley- und Aueböden sowie auf den an das Grabenbiotop südlich anschließenden Nasswiesen und -weiden, welche nach § 15 d HENatG besonders geschützt sind, müssen aufgegeben werden (§§ 12 (2) und 14 HWG). Der Graben soll durch die punktuelle Pflanzung von Bachufergehölzen aufgewertet werden. Die Ackernutzung soll in der Wickerbachaue zum Schutz der Oberflächengewässer und zur Erhaltung von Retentionsraum zugunsten einer Wiesen- und Weidenutzung aufgegeben werden. Zur Ergänzung der Biotopstrukturen im Plangebiet ist im Nordwesten die Anlage einer Gehölzgruppe (ca. 900 qm) geplant.

Grundlage für die Maßnahmen im Bereich der Fließgewässer im Plangebiet ist die Wickerbachstudie (vgl. Kapitel 4.4). Den Forderungen des Renaturierungskonzeptes nach einer großflächigen Extensivierung der Nutzung im Auenbereich kann mit den Zielsetzungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags nicht entsprochen werden. Unter Abwägung der Belange des Gewässerschutzes wird die gärtnerische Nutzung in der weiteren Auenzone toleriert.

Insgesamt soll die Landnutzung im Bachtal durch die Planung extensiviert und das ökologische Potential der typischen Feuchtbiotope aktiviert werden. Diese Maßnahmen sollen zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes und der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere führen. Das zukünftige Gestaltungsbild des Bachtals mit Wiesenflächen fördert die positive Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge.

Das landschaftsplanerische Konzept sieht die Auslagerung von 9 Gärten aus der Bachaue im Nordwesten vor. 4 Gärten werden auf eine Gartengröße von weniger als 250 qm verkleinert, die keine bauliche Nutzung auf der verbleibenden Fläche mehr gestattet. In diesem Fall sollte eine Zusammenlegung erfolgen.

Die Mindestgröße einer Gartenparzelle für die Errichtung einer Gartenlaube sollte 250 qm betragen. Zwei Einzelgärten im Osten sollen verlagert und zukünftig im Zusammenhang mit den benachbarten Wiesen landwirtschaftlich genutzt werden (Wiesen- und Weidenutzung). Für ca. 10 zu verlagernden Gärten können Ersatzflächen im Bereich der derzeitigen Pferdekoppeln und Schafweiden zur Verfügung gestellt werden.

Entwicklungsziele und Maßnahmen in der Hangzone

Von den Gärten in der Hangzone gehen keine erheblichen und nachhaltigen Störungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt aus. Sie sollen planungsrechtlich gesichert und um die Fläche südlich der Streuobstwiese, die Wiesen- und Ackerflächen und die Obstplantage im Südwesten erweitert werden (Neuanlage von 22 Gärten). Ein besonderer Schwerpunkt wird auf den Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Streuobstbestände gelegt, da diese zum größten Teil als besonders wertvolle Biotope (§ 15 d HENatG) einzustufen sind. In die-

sem Zusammenhang werden 2 Einzelgärten im Bereich der Streuobstwiesen verlagert. Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Plangebietes bleiben erhalten.

Die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Soonwaldstraße und die Entwicklung eines Pflanzstreifens an den Gartengrenzen im südwestlichen Plangebiet dienen der Gestaltung der Ortseingangssituation.

Zur Anbindung an eine geplante überörtliche Radwegeverbindung zwischen Wallau und Massenheim und zur Erschließung der geplanten Gärten soll parallel zur Soonwaldstraße ein befestigter Fuß- und Radweg neu angelegt werden, der über bereits vorhandene Wege im Plangebiet fortgeführt wird.

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. Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde (§ 1 Abs. 1 BauGB). Durch die umfassende Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Konzeption im Bebauungsplan wird den Planungsgrundsätzen der Bauleitplanung gemäß BauGB Rechnung getragen. 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).

Die landschaftspflegerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesen Bebauungsplan integriert.

6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Grundsätze

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

Diesem Bebauungsplan liegt ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag zugrunde. Dieser Fachbeitrag enthält auf der Grundlage von Bestandsaufnahme und landschaftsplanerischer Konzeption eine Betrachtung von Eingriff und Ausgleich in verbal-argumentativer Form sowie eine Bilanzierung der durch die Umsetzung der Planung verursachten Eingriffe und der entsprechenden Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen dieser Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung dargestellt und in den Bebauungsplan integriert.

Eingriffsumfang

Als Eingriffe sind

- die Neuanlage von Freizeitgärten (13.500 qm - Flur 36 / Flurstück 103/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 59, 60, 63, 64, 66, 100, 103/1 und 107) einschließlich der damit zulässigen baulichen Anlagen (insgesamt 405 qm Grundfläche) und

- die Neuanlage eines asphaltierten Fuß- und Radweges (1230 qm - Flur 36 / Teilbereiche der Flurstücke 103/1, 106 und 107) zu werten.

Als Mindestgröße einer Gartenparzelle werden 250 qm konzipiert. Je 250 qm Gartenfläche sind entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans 7,5 qm Versiegelung zur Errichtung einer Gartenlaube zulässig. Für 13.500 qm neu angelegte Gartenfläche ist daher eine Gesamtversiegelung von insgesamt 405 qm möglich.

Durch die genannten Eingriffe werden im wesentlichen die folgenden Potentiale des Naturhaushaltes beeinträchtigt:

Boden

- Verlust der belebten und vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch bauliche Anlagen und Neuanlage von Wegen
- Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Wiesenumbbruch durch Grabelandflächen in den Gärten)
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln

Wasserhaushalt

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

Klima / Luft

- Verlust von Wiesen-, Weide- und Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen

Pflanzen- und Tierwelt

- Verlust von intensiv genutzter Wiese und Weide

Landschaftsbild / Erholung

- Verlust von offener Kulturlandschaft
- Beeinträchtigung der Ortseingangssituation durch bauliche Anlagen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen im Außenbereich
- Verlust der freien Zugänglichkeit der Landschaft als Erholungsraum

Die Flächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zur Zeit fast vollständig versiegelt. Daher ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Aufwertung des Gebietes aus Sicht der Landschaftsplanung durch Entsiegelung und Begrünung zu erwarten.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich werden Maßnahmen eingestuft, die nicht ausschließlich der Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes einer Fläche dienen, sondern darüber hinaus eine Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bewirken. Demzufolge ist die Auslagerung genehmigter baulicher Anlagen aus naturschutzfachlichen Gründen (z.B. aus sensiblen Auebereichen) als Ausgleichsmaßnahme zu bewerten. Die Auslagerung von Gärten mit illegalem baulichem Bestand aus sensiblen Bereichen ist im Sinne einer Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Durch eine Auslagerung der Gärten kann in diesen Bereichen der letzte rechtmäßige Zustand wiederhergestellt werden.

Minimierungsmaßnahmen (durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen auf den Gartenparzellen selbst) sind:

- Beschränkung der zulässigen Laubengröße,
- Beschränkung von Wegeflächen sowie deren Ausbildung in wasserdurchlässigen Bauweisen,
- Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung sowie
- Festsetzungen zur Sicherstellung einer mindestens notwendigen Begrünung der Gartenparzellen und zur vorrangigen Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze.

Als Ausgleichsmaßnahme ist zu werten:

- die Anlage eines Grünstreifens entlang der Soonwaldstraße mit der Pflanzung von 18 Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 720 qm (Flur 36 / Teilbereiche der Flurstücke 103/1, 106 und 107).

Als sonstige landespflegerische Entwicklungsmaßnahmen sind einzustufen:

- die Entwicklung einer Extensivwiese und eines Heckengehölzes in der Bachaue im Westen
- die Auslagerung von legalen Gärten einschließlich baulicher Anlagen aus dem Gewässerschutzstreifen, der westlichen Bachaue und den südlich anschließenden Bereichen
- die Entwicklung und Pflege der Uferbereiche sowie die Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen südlich des Grabens.

Die Maßnahme am Wickerbach soll im Rahmen des Renaturierungskonzeptes Wickerbachsystem umgesetzt werden.

Die sonstigen landespflegerischen Entwicklungsmaßnahmen werden nicht zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe herangezogen. Sie können jedoch als Ausgleich für Eingriffe vorgehalten werden, die durch zukünftige Bebauungspläne vorbereitet werden. Eine entsprechende Zuordnung kann durch die spätere Änderung dieses Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Ermittlung erfolgt in Anlehnung an die (nicht mehr gültige) Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995.

Eingriffsfläche

• Neuanlage Freizeitgärten

Bestand: 4.970 qm Acker (Typ-Nr. 11.191 mit 13 Wertpunkten/qm)
= 64.610 Wertpunkte

Planung: 4.970 qm Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (Typ-Nr. 11.223 mit 20 Wertpunkten/qm und einem Zuschlag von 3 Wertpunkten./qm, da in den Freizeitgärten ein hoher Anteil standortgerechter Gehölze festgesetzt ist)
= 114.310 Wertpunkte

Differenz: + 49.700 Wertpunkte

Bestand: 2.220 qm Frischwiese (Typ-Nr. 06.320 mit 27 Wertpunkten/qm)
= 59.940 Wertpunkte
Planung: 2.220 qm Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (Typ-Nr. 11.223 mit 20 Wertpunkten/qm und einem Zuschlag von 3 Wertpunkten./qm, da in den Freizeitgärten ein hoher Anteil standortgerechter Gehölze festgesetzt ist)
= 51.060 Wertpunkte
Differenz: - 8.880 Wertpunkte

Bestand: 3.930 qm Weide (intensiv) (Typ-Nr. 06.200 mit 21 Wertpunkten/qm)
= 82.530 Wertpunkte
Planung: 3.930 qm Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (Typ-Nr. 11.223 mit 20 Wertpunkten/qm und einem Zuschlag von 3 Wertpunkten./qm, da in den Freizeitgärten ein hoher Anteil standortgerechter Gehölze festgesetzt ist)
= 90.390 Wertpunkte
Differenz: + 7.860 Wertpunkte

Bestand: 2.300 qm Obstplantage (Typ-Nr. 03.222 mit 23 Wertpunkten/qm)
= 52.900 Wertpunkte
Planung: 2.300 qm Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (Typ-Nr. 11.223 mit 20 Wertpunkten/qm und einem Zuschlag von 3 Wertpunkten./qm, da in den Freizeitgärten ein hoher Anteil standortgerechter Gehölze festgesetzt ist)
= 52.900 Wertpunkte
Differenz: ± 0 Wertpunkte

Bestand: 80 qm Dachflächen (Viehunterstände) (Typ-Nr. 10.710 mit 0 Wertpunkten./qm)
= 0 Wertpunkte
Planung: 80 qm Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten (Typ-Nr. 11.223 mit 20 Wertpunkten/qm und einem Zuschlag von 3 Wertpunkten./qm, da in den Freizeitgärten ein hoher Anteil standortgerechter Gehölze festgesetzt ist)
= 1.840 Wertpunkte
Differenz: + 1.840 Wertpunkte

Differenz der Eingriffsflächen (Neuanlage von Freizeitgärten): + 50.600 Wertpunkte

• **Neuanlage Fuß- und Radweg**

Bestand: 345 qm Acker (Typ-Nr. 11.191 mit 13 Wertpunkten/qm)
= 4.485 Wertpunkte
Planung: 345 qm Neuanlage versiegelte Flächen (Asphalt) (Typ-Nr. 10.510 mit 3 Wertpunkten/qm und einem Abschlag von 3 Wertpunkten/qm)
= 0 Wertpunkte
Differenz: - 4.485 Wertpunkte

Bestand:	60 qm	Frischwiese (Typ-Nr. 06.320 mit 27 Wertpunkten/qm)
	= 1.620	Wertpunkte
Planung:	60 qm	Neuanlage versiegelte Flächen (Asphalt) (Typ-Nr. 10.510 mit 3 Wertpunkten/qm und einem Abschlag von 3 Wertpunkten/qm)
	= 0	Wertpunkte
Differenz:	- 1.620	Wertpunkte
Bestand:	215 qm	Obstplantage (Typ-Nr. 03.222 mit 23 Wertpunkten/qm)
	= 4.945	Wertpunkte
Planung:	215 qm	Neuanlage versiegelte Flächen (Asphalt) (Typ-Nr. 10.510 mit 3 Wertpunkten/qm und einem Abschlag von 3 Wertpunkten/qm)
	= 0	Wertpunkte
Differenz:	- 4.945	Wertpunkte
Bestand:	80 qm	Schotterweg (Typ-Nr. 10.530 mit 6 Wertpunkten/qm)
	= 480	Wertpunkte
Planung:	80 qm	Neuanlage versiegelte Flächen (Asphalt) (Typ-Nr. 10.510 mit 3 Wertpunkten/qm und einem Abschlag von 3 Wertpunkten/qm)
	= 0	Wertpunkte
Differenz:	- 480	Wertpunkte
Bestand:	530 qm	bewachsener Feldweg (Typ-Nr. 10.610 mit 21 Wertpunkten/qm)
	= 11.130	Wertpunkte
Planung:	530 qm	Neuanlage versiegelte Flächen (Asphalt) (Typ-Nr. 10.510 mit 3 Wertpunkten/qm und einem Abschlag von 3 Wertpunkten/qm)
	= 0	Wertpunkte
Differenz:	- 11.130	Wertpunkte

Differenz der Eingriffsflächen (Neuanlage Fuß- und Radweg): - 22.660 Wertpunkte

Ausgleichsfläche für die Neuanlage des Fuß- und Radweges

• **Anpflanzung einer Baumreihe und Einsatz einer kräuterreichen Wiesenmischung**

Bestand:	350 qm	Acker (Typ-Nr. 11.191 mit 13 Wertpunkten/qm)
	= 4.550	Wertpunkte
	100 qm	Obstplantagen (Typ-Nr. 03.222 mit 23 Wertpunkten/qm)
	= 2.300	Wertpunkte
	200 qm	Grabeland (Typ.-Nr. 11.211 mit 14 Wertpunkten/qm)
	= 2.800	Wertpunkte
	= 9.650	Wertpunkte gesamt
Planung:	750 qm	Kräuterwiese (Typ-Nr. 06.930 mit 21 Wertpunkten/qm)
	= 15.750	Wertpunkte
	(54 qm)	Bäume (18 St. x 3 qm), (Typ.-Nr. 04.110 mit 31 Wertpunkten/qm)
	= 1.674	Wertpunkte
	= 17.424	Wertpunkte gesamt
Differenz:	+ 7.774	Wertpunkte

Verbleibendes Defizit durch die Neuanlage eines Radweges: - 14.886 Wertpunkte

Durch die Umwandlung von Wiesen- und Ackerflächen in strukturreiche Freizeitgärten erfährt das Plangebiet eine Aufwertung. Der Herstellung des befestigten Fuß- und Radweges (Flur 36 / Teilbereiche der Flurstücke 103/1, 106 und 107) wird zum Ausgleich die öffentliche Grünfläche mit der Anlage einer Baumreihe (Flur 36 / Teilbereiche der Flurstücke 103/1, 106 und 107) zugeordnet. Trotz eines verbleibenden rechnerischen Defizits wird der Eingriff im Hinblick auf alle Potentiale des Naturhaushaltes als ausgeglichen bewertet, da im Plangebiet insgesamt eine Kompensation der quantifizierbaren Eingriffe im Rahmen dieses Bebauungsplanes erfolgt (+ 27.940 Wertpunkte). Darüber hinaus ist die Anlage der Baumreihe mit verhältnismäßig hohen Herstellungskosten verbunden, die bei der Bewertung des Nutzungstyps nach der Ausgleichsabgabenverordnung nicht berücksichtigt sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen) kompensieren die Eingriffe durch die relativ kleinflächigen Versiegelungen in den bestehenden Gärten. Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Gärten können durch eine intensive Durchgrünung und die Freihaltung des Gewässerstreifens an Wickerbach und Graben vermieden werden.

7 Begründung der Planinhalte

7.1 Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Im Bebauungsplan wird in einem Teilbereich "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die im "Allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Nach den §§ 16 und 17 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im "Allgemeinen Wohngebiet" mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und einer maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" erfolgt in Anlehnung an die angrenzende bebaute Ortslage. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbevölkerung vermieden und der städtebaulichen Bedeutung der Ortseingangssituation von Delkenheim Rechnung getragen werden. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt vor dem Hintergrund der Lage des Baugebietes im Übergang zwischen bebauter Ortslage und dem westlich anschließenden Gartengebiet.

7.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Begründung

Das Baugebiet prägt am Ortseingang von Delkenheim den Übergang von bebauter Ortslage zu den angrenzenden Gärten. Die Festsetzungen dienen einer geordneten

Gestaltung dieser besonderen städtebaulichen Situation und fördern die Vernetzung der Grünstrukturen. Die bestehende legale Bebauung auf den betreffenden Flurstücken ist von diesen Festsetzungen nicht betroffen, da sie dem Bestandsschutz unterliegt. Die Festsetzungen sollen eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches ermöglichen.

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

Im Bebauungsplan werden die bestehenden Wegeparzellen sowie die Neuanlage eines Fuß- und Radweges als Straßenverkehrsflächen – Wirtschaftswege zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt. Für einen bestehenden Wirtschaftsweg wird der Ausbau festgesetzt.

Begründung

Die Erschließung der Gärten innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Wirtschaftswege. Diese Wege sollen im wesentlichen entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten werden, um die Bodenversiegelung im Plangebiet zu minimieren.

Die Neuanlage des Fuß- und Radweges dient sowohl der sicheren Erschließung der Gärten entlang eines unübersichtlichen Straßenabschnittes als auch der Anbindung an das überörtliche Radwegenetz. Durch den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges innerhalb des Plangebietes erfolgt die Weiterführung der Fuß- und Radwegeverbindung und der Anschluss an den geplanten Radweg entlang der L 3017 zwischen Hochheim-Massenheim und Hofheim-Wallau (Planung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen, Frankfurt). Um nicht in den nach § 15 d HENatG besonders geschützten Landschaftsbestandteil "Streuobstwiese" eingreifen zu müssen, wird der weiterführende Fuß- und Radweg nicht parallel zur Soonwaldstraße sondern durch das Gartengebiet geführt.

7.1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Führung von Versorgungsleitungen unterirdisch festgesetzt.

Begründung

Aus Sicherheitsgründen wird die Führung der Leitungstrassen so festgesetzt.

7.1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i. V. m. dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bebauungsplan wird zwischen Soonwaldstraße und dem neuen "Fuß- und Radweg" eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Grünfläche ist eine Baumreihe aus Wildbirnen anzupflanzen.

Begründung

Die öffentliche Grünfläche mit der Pflanzung einer Baumreihe dient der Aufwertung der Ortseingangssituation von Delkenheim und der Abschirmung des "Fuß- und Radweges" gegenüber der Kreisstraße. Durch die Baumreihe wird der Ortseingang entsprechend betont. Die Verwendung von Wildbirnen leitet zu den vorhandenen Streuobstwiesen im Osten von Delkenheim über. Um beim Anpflanzen der Bäume möglichst hohe Anpflanzenerfolge zu gewährleisten, werden Mindestqualitäten des Pflanzmaterials festgesetzt. Um Spielräume für eine funktionsorientierte Ausführungsplanung zu erhalten,

werden geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten zugelassen.

7.1.6 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

a) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die zulässige bauliche Nutzung der Gartenparzellen durch Höchstwerte für die Größe der Gartenlauben festgesetzt. Kleingewächshäuser und Trockentoiletten sind auf die maximale Hüttengröße anzurechnen. Ein Anschluss der Gartenlauben an die Strom- und Wasserversorgung ist nicht zulässig.

b) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Freizeitgärten werden die Anteile von Laubzier- und Nadelgehölzen bei Gehölzpflanzungen begrenzt. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen werden ausgeschlossen. In den Gartenparzellen ist pro 200 qm Grundfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Begründung

Mit der Sicherung eines Großteils der bestehenden Gärten als "Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten" wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten in Delkenheim beigetragen. Die Neuanlage von Gärten dient der Bereitstellung von Ersatzgelände für die aus dem Auebereich des Wickerbaches und dem Uferschutzbereich des Grabens auszulagernden Gärten. 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. Diese Festsetzungen dienen 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 und die Pflanzung von Bäumen dienen der Einbindung der Gärten in das Landschaftsbild und fördern die städtebauliche Funktion der Gärten im Rahmen der Ortsrandgestaltung im Übergang von bebauter Ortslage zur freien Landschaft. Durch die 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. Die Verwendung standortgerechter, 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, weiterhin soll eine Nutzung der Gärten zum zeitweiligen oder dauerhaften Wohnen durch diese Festsetzungen vermieden werden.

7.1.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bezüglich des Gewässerprofils des Grabens. Eine Beeinträchtigung der natürlichen Gewässerfunktionen und der Uferbereiche ist unzulässig. Entlang des Grabens sind sukzessive Hochstaudenfluren und Fließgewässerröhrichte zu entwickeln und zu erhalten. Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde zulässig.

Begründung

Der gesetzliche Auftrag zur Herstellung und Erhaltung eines naturnahen Gewässerzustandes ist in den §§ 7 und 8 Hessisches Wassergesetz (HWG) verankert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der landschaftsgerechten Wiederherstellung des typischen Gewässerlaufes mit angrenzenden Uferstreifen. Die ökologischen Funktionen des Grabens im Naturhaushalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Baustein im Biotopverbund sollen verbessert werden. Durch die naturnahe Gestaltung des Grabens wird die Bedeutung des Fließgewässers als bestimmendes Landschaftselement wiederhergestellt. Für die Renaturierung des Wickerbaches und seiner Zuflüsse wurde bereits die wasserwirtschaftliche Rahmenplanung "Renaturierungskonzept Wickerbachsystem" gemäß § 19 Hessisches Wassergesetz erstellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat die Wickerbachstudie mit Beschluss Nr. 0094 vom 26.3.1998 zur Kenntnis genommen. Die Finanzmittel für den Erwerb der freizuräumenden Auenflächen im Nordwesten des Plangebietes werden von der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Obere Wasserbehörde bei der Investitionsbank Hessen AG (IBH) beantragt.

In den Textlichen Festsetzungen sind unter IV Hinweise, Punkt 10 Überschwemmungsgebiete aufgenommen. Dies dient dem Schutz und Erhalt der natürlichen Auen und dem Gewässerschutz.

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

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Landwirtschaft zeichnerisch festgesetzt.

Begründung

Um eine standortgerechte Landwirtschaft in der Aue zu gewährleisten, sollten die Auenflächen entsprechend den Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrages als Wiesen- und Weideland bewirtschaftet werden. Infolge des hoch anstehenden Grundwassers entspricht eine ackerbauliche Nutzung nicht den standörtlichen Bedingungen. Für die bereits vorhandenen Wiesen- und Weideflächen besteht bereits ein Umbruchverbot gemäß § 14 HWG. Die geplante Wirtschaftsweise ist landschaftstypisch für die Talau. Mit der Wiederherstellung der standorttypischen Grünlandnutzung soll die Bedeutung der Aue als Retentionsraum hervorgehoben werden.

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

Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

Begründung

Der Ausschluss von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist notwendig zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der ökologischen Funktionen der Flächen. Im Uferbereich der Gewässer ist ihre Verwendung gesetzlich verboten (§ 14 HWG).

1 Gewässerschutzstreifen

Die Uferbereiche des Wickerbachs und des Grabens (§ 12 (2) HWG) sind beidseitig in einer Breite von 10 m von Nutzungen freizuhalten. Anschließend an die Hochstaudenfluren und Fließgewässerröhrichte ist die Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese vorgesehen.

Begründung

Die Freihaltung der Uferbereiche entspricht den gesetzlichen Schutzabständen zu Gewässern entsprechend § 12 (2) 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 Wiesennutzung ökologisch aufgewertet. Die geplanten Entwicklungsmaßnahmen sollen im Rahmen des "Renaturierungskonzeptes Wickerbachsystem" umgesetzt werden.

2 Feucht- und Nasswiesen

Die südlich an den Graben anschließenden Feucht- und Nasswiesen sind zu erhalten und zu entwickeln. Die Feucht- und Nasswiesen sind in einem Turnus von 1 Mahd pro Jahr bis 1 Mahd alle 2 Jahre zu pflegen. Bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze sind aus diesen Bereichen zu entfernen.

Begründung

Die seggendominierten Feucht- und Nasswiesen stellen einen heute seltenen Lebensraum mit schützenswerten Pflanzenarten dar. Der Bereich ist zudem gemäß § 15 d HENatG i.V. mit der "Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile" vom 15.12.1997 unter den besonderen Schutz gestellt. Die festgesetzten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt dieses Biotops.

3 Extensive Wiesennutzung

Im westlichen Abschnitt der Wickerbachaue werden die bestehenden Gartennutzungen ausgelagert. Bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich die Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese mit entsprechenden Pflegemaßnahmen fest.

Begründung

Die in der Aue in den vergangenen Jahren eingerichteten Gärten stellen eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, die im Zuge dieses Bebauungsplanes korrigiert werden

soll. Von den Gärten in der Aue gehen vielfältige negative Wirkungen auf den Naturhaushalt aus, insbesondere durch den Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Düngestoffen in Fließgewässer und Grundwasser. Im westlichen Bereich wird durch die Festsetzung einer extensiven Wiesennutzung in einem bis zu 45 m breiten Streifen der enge Auenbereich des Wickerbaches, welcher durch die Topographie deutlich abgegrenzt ist, geschützt und entwickelt. Die Festsetzung von Wiesen und deren extensiver Bewirtschaftung entspricht den Standortverhältnissen und gewährleistet den Schutz und die Pflege der Wickerbachaue.

4 Streuobstwiese

Für die Streuobstwiesen werden Festsetzungen bezüglich der Pflegemaßnahmen und des Erhalts getroffen.

Begründung

Die Streuobstwiesen liegen in einem Landschaftsraum, der historisch traditionell durch die Streuobstbewirtschaftung geprägt ist. Zur Erhaltung des Landschaftscharakters sind die vorhandenen Streuobstwiesen zu sichern und zu entwickeln. Die festgesetzten Pflegemaßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung der Biotope, die wichtige Lebensräume für Brutvögel bieten. Drei größere Teilbereiche der Streuobstwiesen sind bereits gemäß § 15 d HENatG und der "Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile" vom 15.12.1997 unter Schutz gestellt.

5 Gehölzgruppe

Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung und Erhaltung einer großen Gehölzgruppe festgesetzt.

Begründung

Die Entwicklung der Gehölzgruppe ist von großer Bedeutung für die Schaffung von Lebensraum für die heimische Tierwelt und für die Gestaltung des Landschaftsbildes. Die Gehölzgruppe dient der Eingrünung der Gärten und gestaltet den Landschaftsraum in Beziehung zu dem geschwungenen Gewässerlauf des Wickerbaches. Mit der Entwicklung der Gehölzgruppe wird die Strukturvielfalt des Gebietes erheblich verbessert. Um beim Anpflanzen möglichst hohe Anpflanzenerfolge zu gewährleisten, werden Mindestqualitäten des Pflanzmaterials festgesetzt.

7.1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Bebauungsplan regelt, nach welchen Maßgaben das Anpflanzen, die Erhaltung und die Pflege von Bäumen und Sträuchern zu erfolgen hat. Entlang der südöstlichen Grenze der Gartengrundstücke (Flurstücke 103/1 und 107, Flur 36) sind Gehölzpflanzungen anzulegen.

Begründung

Die Erhaltung der landschaftsbildprägenden Einzelbäume und Gehölzgruppen wird im Bebauungsplan festgesetzt, da sie aufgrund ihrer Größe und ihres Grünvolumens besonders bedeutsam für die ökologische Wertigkeit des Gebietes sind und das Grund-

gerüst der Grünstruktur bilden. Die zu erhaltenden Obstbäume erfüllen zudem wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich der langfristigen Aktivierung des Lebensraumpotentials der Hangzone. Eine besonders landschaftsbildprägende Wirkung kommt dem Fahlweidengehölz im Osten des Plangebietes zu, das auch von der Hessischen Biotopkartierung erfasst ist. Durch die lockeren Gehölzpflanzungen sollen mögliche negative Auswirkungen der geplanten Gärten auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Ortseingangsbereich von Delkenheim ausgeschlossen werden. Die Eingrünung der Gärten wird unterstützt und bauliche Anlagen treten im Erscheinungsbild zurück. Die Pflanzungen erfüllen somit wichtige gestalterische und ökologische Funktionen.

7.1.11 Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135 a-c BauGB)

Im Bebauungsplan werden den Eingriffsflächen entsprechende Ausgleichsflächen zugeordnet.

Begründung

Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich den Eingriffsflächen ganz oder teilweise zugeordnet werden. Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich sind nach § 135a Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen. Alternativ kann die Gemeinde anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers die Maßnahmen durchführen und einen Kostenerstattungsbetrag erheben (§ 135a Abs. 2 und 3 BauGB). Die Landeshauptstadt Wiesbaden macht Gebrauch von der Möglichkeit, die Kosten für Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, dem Vorhabenträger zuzuordnen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 4 HBO)

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet

a) Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 HBO)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Ausformung und Gestaltung der baulichen Anlagen und über die Zulässigkeit von Anlagen der Außenwerbung und von Einfriedungen.

Begründung

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der städtebaulichen Bedeutung der Ortseingangssituation von Delkenheim Rechnung getragen. Die Festsetzungen sollen eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches ermöglichen.

7.2.2 Freizeitgärten

a) Bauliche Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Bebauungsplan werden die Bauweise und die Gestaltung der Gartenlauben festgesetzt. Das Aufstellen von Campingwagen und Containern wird ausgeschlossen.

Begründung

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

b) Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Der Bebauungsplan setzt die Art und Bauweise der Einfriedungen der Gartengrundstücke fest.

Begründung

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

c) Grundstücksfreiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im Bebauungsplan wird die Befestigung von Wegen und Sitzplätzen in den Gärten hinsichtlich Bauweise und Größe geregelt.

Begründung

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Festsetzungen 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.

d) Abstandsflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 6 HBO i. V. m. § 6 Abs. 13 HBO)

Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf 1 m festgesetzt.

Begründung

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. 13 HBO auf 1 m herabgesetzt.

e) Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Sammlung und Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen.

Begründung

Durch die Festsetzungen wird das Niederschlagswasser über die Bewässerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Durch die Verwendung von Niederschlagswasser kann auf die Entnahme von Grundwasser verzichtet werden. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus und entspricht damit den Planungsleitsätzen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB.

f) Anfallender Bodenaushub (§ 87 Abs. 2 Nr. 4 HBO)

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen.

Begründung

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Festsetzung dient dem Schutz des Oberbodens und erfüllt damit auch die Anforderungen des § 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach Boden zu erhalten und ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden ist.

g) Stellplätze (§ 50 Abs. 6 HBO)

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit der Errichtung eines Stellplatzes je Gartenparzelle in wasserdurchlässiger Bauweise.

Begründung

Die Zulässigkeit der Errichtung eines Stellplatzes je Gartenparzelle wird festgesetzt, da im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung kaum Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vorhanden sind bzw. in erster Linie den Anwohnern der umliegenden Wohnbebauung zur Verfügung stehen sollen. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen entlang der Wirtschaftswege im Plangebiet ist aufgrund der schmalen Fahrbahnflächen nur eingeschränkt möglich. Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise begrenzt die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß und gewährleistet eine Versickerung des Niederschlagswassers. Negative Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt können so vermindert werden.

8 Bodenordnung

Die Neuanlage des Fuß- und Radweges und der öffentlichen Grünfläche erfordern bodenordnende Maßnahmen. Sonstige öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen im Planungsbereich sind nicht beabsichtigt. Falls zur Neuanlage von Gärten eine Bodenordnung erforderlich oder sinnvoll erscheint, sollte sie über privatrechtliche Vereinbarungen realisiert werden.

9 Kosten (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Umsetzung dieser Planung ist für die Landeshauptstadt Wiesbaden mit Kosten verbunden. Grundlage dieser Kostenübersicht ist die Kostenberechnung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages. Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen in den Gärten gehen zu Lasten der Gartenbesitzer. Die Kosten für sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen können Eingriffen in anderen Bebauungsplänen zugeordnet werden (vgl. Kapitel 6.3).

9.1 Grunderwerbskosten

Ankauf von Flächen zur Verlagerung von Gärten (ca. 4.500 qm)	ca. 20,00 € / qm	ca. 90.000,00 €
--	------------------	-----------------

9.2 Verkehrsflächen

Neuanlage Fuß- und Radweg	ca. 1.230 qm, ca. 28,00 € / qm	ca. 34.440,00 €
---------------------------	--------------------------------	-----------------

9.3 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Obstbaumpflanzung an der Soonwaldstraße	18 Stk. x ca. 450,00 €	ca.8.100,00 €
Herstellung Grünstreifen Begrünung mit kräuterreicher Wiesenmischung	ca. 750 qm , ca. 1,50 € / m ²	ca. 1.125,00 €

Die Durchführung dieser Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Wiesbaden gemäß der Zuordnungsfestsetzung dieses Bebauungsplans.

9.4 Kosten für sonstige landespflegerische Maßnahmen

Strauchpflanzung auf Extensivwiese	ca. 900 qm, ca. 12,00 € / qm	ca. 10.800,00 €
Einzelbaumpflanzung entlang des Grabens	ca. 10 Stk. x ca. 75,00 €	ca. 750,00 €

9.5 Planungskosten Albert, Speer & Partner (AS&P) 10.609,00 €

9.6 Verwaltungskosten 2.968,00 €

Gesamtkosten ca. 158.792,00 €

10 Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13,5 ha.

Der Geltungsbereich gliedert sich in ca. 9 % öffentliche Flächen und ca. 91 % private Flächen.

11 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 § 87 HBO gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

12 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.

13 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSCHGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14. Januar 1981 (BGBl. I S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2978)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 364)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Ergänzungsgesetz vom 04. April 1990 (Hess. GVBl. S. 86) - aufgehoben am 11. März 1998 (StAnz. S. 988)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Illegale Kleinbauten im Außenbereich - Gemeinsamer Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 (StAnz. S. 1200) - aufgehoben am 11. März 1998 (StAnz. S. 988)

Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich - Erlass des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988)

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 - Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 23. Juni 1997 (StAnz. S. 1803)

Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 17. März 1975 (GVBl. S. 120)

Ortssatzung über die Abfallwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Abfallwirtschaftssatzung) vom 14. März 2002

Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09. Februar 1995 (aufgehoben)

Anlage:

UEP-Prüfbogen

360302

Umwelterheblichkeitsprüfung für Bauleitpläne/Planungen

Anlage 2 zur Vorl. Nr. 9267053

Planungsbereich (Bezeichnung/Fläche (ha)): Im Katzenbusch (Wl-Delkenheim) ca. 15ha

Art der Planung: Bebauungsplan FNP Sonstige Planung
 Aufstellung Änderung Ergänzung

Beschlußlage (Gremium, Nr. Datum): StVV-Beschluß Nr.369 vom 3.9.1992 - Legalisierung von illegalen Kleinbauten

Federführende Bearbeitung (Sachbearbeiter, SGB): Hr. Maske, 610303

Planungsziele, -zwecke (Beschreibung): Legalisierung von illegalen Kleinbauten

Stellung im Verfahren (Beteiligungen, Abstimmungen): Grundsatzbeschuß soll herbeigeführt werden.

UEP durchgeführt in AG Planung (Datum): 16.9.1992

Informationsdefizite nein ja (Beschreibung):

Ergebnis der UEP:

Planung einstellen/entsprechende Vorlage erstellen ja nein

Planungsziele ändern/ergänzen (Beschreibung/Begründung): ja nein

Geltungsbereich ändern (Beschreibung/Begründung): ja nein

weitergehende Untersuchungen/DVU erforderlich ja nein

Landschaftsplan erforderlich ja nein 1. Abstimmungsgegenstand mit Amt St. vom 3.9.1992

Umweltbereich	Beschreibung/Inhalte	zuständig (Amt)	Termin
Luft/Immissionen			
Klima			
Lärm			
Boden			
Wasser			
Natur/Landschaft			
Sonstiges			

~~erneute~~ Beratung in AG Planung erforderlich: ja nein

Prüfbogen erstellt und an Fachamt weitergeleitet

Datum: 16.9.1992 Im Auftrag: [Signature]

- Anliegen
- Prüfbogen
 -
 -