Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan
„Am alten Wiesbadener Weg – Teilbereich B – 1. Änderung“
im Ortsbezirk Delkenheim

Inhalt

1. Geltungsbereich

2. Planungsanlass

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1. Flächennutzungsplan

3.2. Bebauungsplan

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – ökologisch bewirtschaftete Ackerfläche –

4.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Saum –

4.3. Flächen zum Ausgleich

5. Umweltbericht

6. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

7. Zuordnung von Ausgleichsflächen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB))

Das Bebauungsplangebiet liegt in Wiesbaden-Delkenheim, westlich der Mainzer Straße.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:
Die östlichen und südlichen Grenzen der Feldwegegrundstücke Flurstücke 16 und 15 der Flur 47, die westliche Grenze des Feldwegegrundstückes Flurstück 31 der Flur 47, die nördliche Grenze des Feldwegegrundstückes Flurstück 48/2 sowie die östliche Grenze des Feldwegegrundstückes Flurstück 11 der Flur 47.

2. Planungsanlass

Die im Bebauungsplan „Am alten Wiesbadener Weg“ im Teilbereich B rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen sollen zusammen mit den im Teilbereich A festgesetzten Ausgleichsflächen, dem Ausgleich aller privaten und öffentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dienen.

Als „Maßnahme“ wurden auf den festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die dem Ausgleich dienen, zusätzliche textliche Festsetzungen getroffen, mit dem Ziel, die Ackerflächen als Gehölz- und Wiesenflächen zu entwickeln. Einzelheiten der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind aus der Begründung des Bebauungsplanes Delkenheim 1999/1 zu entnehmen. Hiernach ist die Bilanzierung ausgeglichen.

Das Ziel des Ausgleichs aller Eingriffe soll auch im Rahmen der geplanten Änderungen erreicht werden.

Nachdem der Bebauungsplan bereits rechtskräftig war, stellte sich im Jahr 2000 heraus, dass im Bereich der Eingriffe im Teilbereich A des Bebauungsplangebietes „Am alten Wiesbadener Weg“ eine bedeutende Population des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) vorkommt. Da der Feldhamster eine bedrohte Art ist, die im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-(FFH-) Richtlinie der EU aufgeführt ist und als streng geschützt gemäß §10 (2) Nr.11 b BNatschG gilt, kann ein Eingriff in seinen Lebensraum nur unter Vorliegen von überwiegend öffentlichem Interesse stattfinden, wobei in der Nähe vorab Kompensationsflächen angelegt werden müssen.

Zum einen müssen auf diesen Flächen Habitatverbesserungen für den Feldhamster stattfinden, um eine Stärkung der Population bzw. eine Populationsverlagerung als Ausgleich für den Eingriff und ggf. auch die Umsiedlung von im Eingriffsgebiet gefangenen Hamstern zu ermöglichen. Nur unter diesen Voraussetzungen sind die Eingriffe im Bebauungsplangebiet genehmigungsfähig.

Zum anderen bedarf es der Änderung, da durch die bereits vollzogene Nutzungsänderung unzulässige Ausgleichsmaßnahmen entstanden sind.

Durch deren Herstellung besteht derzeit nicht die Möglichkeit entsprechend der §§ 135 a bis c nach der Kostenerstattungssatzung abzurechnen, da die Beiträge nur nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhoben werden dürfen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am alten Wiesbadener Weg“ wurde im Januar 2003 das Wasserschutzgebiet zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Delkenheim aufgehoben. Somit entfallen die Festsetzungen der Flächen für die Wasserwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1. Flächennutzungsplan

Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan.

3.2. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überlagert den Teilbereich B des Delkenheimer Bebauungsplanes „Am alten Wiesbadener Weg“ vom 02.09.1999.

Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen haben, mit Ausnahme der unter Ziffer A 7.5 und A 10 zur Festsetzung vorgesehenen Änderungen, weiterhin Gültigkeit.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – ökologisch bewirtschaftete Ackerfläche –

Die Verbesserungen des Lebensraumes (vgl. Plan Teilbereich B) bestehen aus der Umwandlung von konventionellen in ökologische Ackerflächen (keine chemische Pflanzenschutzmittel). Das heißt, hier werden Kulturen - insbesondere Getreide und Leguminosen (Luzerne etc.) - angebaut, die dem Feldhamster abwechslungsreiche Nahrung und Deckung bieten. Dagegen wäre nach Umsetzung der bisher festgesetzten Gehölze und Wiesen ein kaum geeigneter Hauptlebensraum für den Feldhamster entstanden; nach Entwicklung der Gehölze wäre sogar eine Verdrängung der bereits im Gebiet des Teilbereiches B lebenden Feldhamster zu erwarten.

Die Änderung der Maßnahmen dient neben dem speziellen Schutz des stark gefährdeten Feldhamsters, allgemein weiteren bedrohten Arten der strukturreichen extensiven Ackerlandschaften zum Leben, der Verbesserung des Biotopverbundes und der Aufwertung des Landschaftsbildes. Beispielsweise profitieren auch der in Hessen bedrohte Feldhase (Lepus europaeus) und das stark bedrohte Rebhuhn (Perdix perdix) von den Maßnahmen.

4.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Saum –

Durch die Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen und Gehölzen stehen dem Feldhamster und anderen Feldtieren auch nach der Ernte noch eine Deckung zur Verfügung. Kräuterreiche Säume können auch unter anderem von Schmetterlingen und Bienen genutzt werden. Zusammen mit den Feldgehölzen und Einzelbäumen und -sträuchern tragen sie darüber hinaus zur Verbesserung des Landschaftsbildes in einer weitgehend strukturarmen intensiv genutzten Agrarlandschaft bei.

4.3. Flächen zum Ausgleich

Die außerhalb der Bau- und Straßenflächen liegenden öffentlichen, aus Mitteln der Landeshauptstadt Wiesbaden vorfinanzierten Ausgleichsflächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurden, sind wie folgt geändert worden:

Zum einen wurde das Feldwegegrundstück Flurstück 21 von der Festsetzung herausgenommen, zum anderen die im Bebauungsplan „Am alten Wiesbadener Weg“ als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzten Flurstücke in die Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit hinein genommen. Diese Maßnahme wurde notwendig, da nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am alten Wiesbadener Weg“ das Wasserschutzgebiet zum Schutze der Trinkwasserschutzanlage der Gemeinde Delkenheim im Januar 2003 aufgehoben wurde.

5. Umweltbericht

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) legt fest, für welche Vorhaben im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist bzw. ob eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt weder vom Flächeninhalt noch vom planerischen Inhalt her die Kriterien, die eine UVP erforderlich machen. Auf einen Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB kann daher verzichtet werden.

6. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der vorhandenen Feldhamsterpopulation und der geänderten Ausgleichsfläche für den Feldhamsterschutz ist eine Neubilanzierung nach der Ausgleichsabgabenverordnung notwendig.

Teilbereich A:
Gesamtbilanz der Wichtungen:

Gewichtete Flächen Planung (ha x Gewichtung)	290,5
Gewichtete Flächen Bestand (ha x Gewichtung)	432,9 [Begründung: 401,2 + 2 Punkte Aufschlag für Acker mit Feldhamster (15,85 ha * 2) = 432,9]
Defizit	**-142,4**

Teilbereich B:

Bestand	ha	Wichtung	gewichtete Flächen Bestand
Konventioneller Acker mit Feldhamster	5,48	15	82,20
Konventioneller Acker ohne Feldhamster	3,44	13	44,72
Ökologischer Acker mit Feldhamster	0,92	27	24,84
Summe	9,84		151,76

Geplante Maßnahme	ha	Wichtung	gewichtete Flächen Planung
Ökologischer Acker mit Säumen + Gehölzen mit Feldhamster	9,84	31	305,04

Gesamtbilanz der Wichtungen im Teilbereich B:

Gewichtete Flächen Planung (ha x Gewichtung)	305,04
Gewichtete Flächen Bestand (ha x Gewichtung)	151,76
Aufwertung durch Planung	**153,28**

Die erforderlichen gewichteten Flächeneinheiten zur Kompensation des im Teilbereich A bestehenden Defizits in Höhe von 142,4 werden erreicht und sogar überschritten. **Das heißt, die erforderliche Kompensation wird in diesem Bebauungsplan „Am alten Wiesbadener Weg – Teilbereich B - 1. Änderung“ erreicht**.

7. Zuordnung von Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen dienen dem Ausgleich aller privaten und öffentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Wiesbaden Weg“. Der Kostenanteil der Kompensationsflächen wird den jeweiligen Teilflächen prozentual zugeordnet.

Der Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion des Planbereiches soll durch die intensive Durchgrünung und die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets durch großzügige Rahmengrün weitgehend kompensiert werden.

Durch die Zuordnungsfestsetzungen werden die öffentlichen und privaten Eingriffe ausgeglichen.

Auf gewerblichen Flächen, die meist einen großen Versiegelungsgrad besitzen, kann ein Eingriff in der Regel nicht auf dem Baugrundstück selbst kompensiert werden, d. h., es sind außerhalb des Baugrundstückes zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Neben den öffentlichen Grünflächen des Teilbereiches A des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am alten Wiesbadener Weg“ sind dies die Flächen des Teilbereiches B.

Zum Ankauf und zur Herstellung dieser Kompensationsflächen tritt die Stadt Wiesbaden in Vorleistung. Die entstehenden Kosten werden nach der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatschG für die Landeshauptstadt Wiesbaden“ anteilig auf die Eingriffsverursacher umgelegt. Verteilermaßstab ist danach die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der sich bei höchstmöglicher Ausnutzung der GRZ ergebenden Versiegelungsgrad.

Die kompensierenden Maßnahmen werden nicht nur auf öffentlichen Flächen sondern zu einem mehr oder weniger großen Teil auch auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt, dies jedoch zu unterschiedlichen Anteilen. Um diejenigen Grundstückseigentümer, die auf den eigenen Flächen bereits Kompensationsleistungen erbringen, nicht zu benachteiligen, werden die auf den Bauflächen festgesetzten Ausgleichsflächen auf den als Kostenverteilungsmaßstab fungierenden Versiegelungsgrad angerechnet.

Da der künftige Grundstückszuschnitt derzeit noch nicht bekannt ist, kann nur der Anteil an erforderlichen Kompensationsleistungen je Baublock angegeben werden.

<u>Legende der folgenden Tabellen</u>

Spalte 1: Gesamtfläche
Spalte 2: Neuversiegelung
Spalte 3: Anteil an der Gesamtversiegelung
Spalte 4: Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a BauGB auf privatem Grundstück

Spalte 5: Anteil an der Gesamtkompensation
Spalte 6: versiegelte Fläche abzüglich der Ausgleichsfläche (Spalte 2 – Spalte 4)
Spalte 7: zugeordneter Anteil öffentlicher Kompensationsfläche

Block I

	1 (ha)	2 (ha)	3	4 (ha)	5	6 (ha)	7
Gewerbefläche 1	3,85	2,31	18,5 %	0,79	4,7 %	1,52	15,7 %
Gewerbefläche 2	1,93	1,45	11,6 %	0,33	2,0 %	1,12	11,6 %
Gewerbefläche 3	1,98	1,19	9,5 %	0,04	0,2 %	1,15	11,9 %
Gewerbefläche 4	1,33	0,80	6,4 %	0,22	1,3 %	0,58	6,0 %
Straße 1	1,22	1,14	9,1 %				11,7 %
Weg 1	0,02	0,02	0,1 %				0,2 %
Weg 2	0,02	0,02	0,1 %				0,2 %
Weg 3	0,02	0,02	0,1 %				0,2 %
Summe	10,36	6,94	55,5 %	1,37	11,0 %	4,37	57,5 %

Gesamt Versiegelung Block I 6,94 ha

Summe Ausgleichsflächen Block I 1,37 ha

Zugeordneter Anteil an öffentlichen Kompensationsflächen 57,5 %

Block II

	1 (ha)	2 (ha)	3	4 (ha)	5	6 (ha)	7
Gewerbefläche 5	2,51	1,51	12,1 %	0,68	4,1 %	0,83	8,5 %
Gewerbefläche 6	1,45	1,09	8,7 %	0,21	1,2 %	0,88	9,1 %
Straße 2	0,56	0,54	4,3 %				5,6 %
Summe	4.52	3,13	25,1 %	0,89	5,3 %	1,71	23,2 %

Gesamt Versiegelung Block II 3,13 ha

Summe Ausgleichsflächen Block II 0,89 ha

Zugeordneter Anteil an öffentlichen Kompensationsflächen 23,2 %

Block III

	1 (ha)	2 (ha)	3	4 (ha)	5	6 (ha)	7
Gewerbefläche 7	0,88	0,53	4,2 %	0,18	1,1 %	0,34	3,5 %
Gewerbefläche 8	0,64	0,48	3,8 %	0,09	0,5 %	0,39	4,1 %
Gewerbefläche 9	1,53	0,92	7,3 %	0,29	1,7 %	0,63	6,5 %
Straße 3	0,46	0,45	3,6 %				4,6 %
Weg 4	0,06	0,06	0,4 %				0,6 %
Summe	3,56	2,42	19,4 %	0,56	4,4 %	1,36	19,3 %

Gesamt Versiegelung Block III	2,42 ha
Summe Ausgleichsflächen Block III	0,56 ha
Zugeordneter Anteil an öffentlichen Kompensationsflächen	19,3 %

Nachfolgende Tabelle zeigt zusammenfassend, welcher Anteil an den vorfinanzierten Gesamtkosten der seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden hergestellten Kompensationsflächen (Teilbereiche A und B), den einzelnen Teilflächen, über die auf dem eigenen Grundstück erbrachten Ausgleichsmaßnahmen hinaus, zugeordnet wird.

Gewerbeflächen		Öffentliche Straßen und Wege	
Teilflächen gemäß Anlage 1 der Begründung	Zugeordneter Anteil der Kosten öffentlicher Kompensationsflächen	Teilflächen gemäß Anlage 1 der Begründung	Zugeordneter Anteil der Kosten öffentlicher Kompensationsflächen
g1	**15,7 %**		
g2	**11,6 %**	**s 1**	**11,7 %**
g3	**11,9 %**	**s 2**	**5,6 %**
g4	**6,0 %**	**s 3**	**4,6 %**
g5	**8,5 %**	**w 1**	**0,2 %**
g6	**9,1 %**	**w 2**	**0,2 %**
g7	**3,5 %**	**w 3**	**0,2 %**
g8	**4,1 %**	**w 4**	**0,6 %**
g9	**6,5 %**		
Summe	77,0 %		23,0 %

<u>Anlage zur Begründung</u>
Übersicht der Teilflächen

Diese Begründung wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage
zum Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung
am 02.02.2005 mitbeschlossen.

Wiesbaden, den
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
– Stadtplanungsamt –
Im Auftrag

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor