

Begründung

zum Bebauungsplan "Oberberg" der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Igstadt

1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	8
2	Erfordernis der Planaufstellung - Planungsziele	9
3	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	10
3.1	Lage im Raum	10
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen	10
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
3.4	Natur und Landschaft	11
3.5	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet.....	13
4	Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung von Fachplanungen	13
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .	13
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)	14
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	14
4.4	Berücksichtigung von Fachplanungen	14
5	Bebauungsplanverfahren	15
5.1	Grundsatzbeschuß "Legalisierung illegaler Kleinbauten"	15
5.2	Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15
5.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	15
5.4	Offenlagebeschuß und öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15
6	Belange von Natur und Landschaft (§ 1a BauGB)	16
6.1	UVP-Ausschlußkriterium	16
6.2	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages	16
6.3	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	18

7	Begründung der Planinhalte	21
7.1	Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	21
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 4 HBO)	30
8	Bodenordnung	32
9	Kosten	33
9.1	Grunderwerbskosten	33
9.2	Verkehrsflächen	33
9.3	Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	33
9.4	Kosten für sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen	33
10	Flächen	33
11	Textteil zum Bebauungsplan	34
12	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans	34
13	Rechtliche Grundlagen	34

1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet hat folgende Grenzen:

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke liegen in der Gemarkung Igstadt, Flur 36.

Beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 90 entlang der Südostgrenze der Flurstücke 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82 (Graben) und 79/1, des Wegeflurstücks 78, der Flurstücke 77/1 und 77/2; dann das Flurstück 10 (Wäschbach) geradlinig schneidend bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 20; der Südostgrenze des Flurstücks 20 folgend; Südgrenze des Wegeflurstücks 28 und des Flurstücks 29; weiter entlang der Südwestgrenze der Flurstücke 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 und 42, des Wegeflurstücks 43 und der Flurstücke 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 und 60; West- und Nordgrenze des Flurstücks 60; Nordgrenze der Flurstücke 10 (Wäschbach), 61, 62, 66/2, 67/2, des Wegeflurstücks 68/2 sowie der Flurstücke 69/2 und 70/2; weiter entlang der Südostgrenze des Flurstücks 70/2; Nordostgrenze des Wegeflurstücks 78 bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 131/1; von dort entlang der Nordwestgrenze des Flurstücks 131/1; nach 20 m das Flurstück 131/1 geradlinig schneidend bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 129; Nord-, Nordwest- und Ostgrenze des Flurstücks 129; entlang der Nordwestgrenze des Flurstücks 128 bis zu dessen nördlichem Grenzpunkt; dann der Nordostgrenze der Flurstücke 128, 127 und 126/1 folgend.

Die folgenden Flurstücke liegen in der Flur 25.

Weiter entlang der Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 435/383 (Graben); Nordwestgrenze des Wegeflurstücks 354; dieses Wegeflurstück senkrecht zur Nordwestgrenze schneidend bis zum Schnittpunkt der Südostgrenze des Wegeflurstücks 354 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Wegeflurstücks 356; weiter entlang der Nordostgrenze des Wegeflurstücks 356 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 23; Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 23; der Nordostgrenze der Flurstücke 447/25 und 26 folgend; entlang der Nordgrenze des Wegeflurstücks 356; daran anschließend geradlinige Verlängerung dieser Nordgrenze bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze des Wegeflurstücks 357/1; Ostgrenze des Wegeflurstücks 357/1 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Wegeflurstücks 358/2; der Nordwest- und Nordostgrenze des Wegeflurstücks 358/2 folgend; Nordostgrenze des Flurstücks 44 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 359; Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 359; Nordostgrenze der Flurstücke 86/2 und 86/1; Nordgrenze des Wegeflurstücks 438/362; dann weiter entlang der Ostgrenze der Wegeflurstücke 430/368 und 433/364 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 178; der Ostgrenze der Flurstücke 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, des Wegeflurstücks 364/1 und des Flurstücks 155 folgend; entlang der Südost- und der Südgrenze des Flurstücks 154/1; der Ostgrenze des Flurstückes 153 folgend; Ostgrenze des Flurstücks 152, der Wegeflurstücke 378 und 384, des Flurstücks 160, des Wegeflurstücks 365, der Flurstücke 161/2 und 161/3 sowie des Wegeflurstücks 140; dann entlang der Südgrenze des Wegeflurstücks 140 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Wegeflurstücks 140; von dort das Wegeflurstück 140 geradlinig schneidend bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Wegeflurstücks 97; weiter entlang der Westgrenze des Wegeflurstücks 97 bis zum Ausgangspunkt (Flur 36).

2 Erfordernis der Planaufstellung - Planungsziele

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 "Oberberg" sind in der Vergangenheit zahlreiche ungeordnete Freizeitgärten entstanden, in denen zu einem großen Teil die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben bauordnungs- oder naturschutzrechtlich genehmigt wurde.

Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet "Oberberg/Igstadt" in den Grundsatzbeschuß der Stadtverordnetenversammlung (Beschuß-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 des Bebauungsplans für den Bereich "Oberberg" in Wiesbaden-Igstadt beschlossen, um die vorhandenen Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen, wenn sie den gesetzlichen Vorgaben und der bauleitplanerischen Zielsetzung, die Grundstücke einer individuellen gärtnerischen Nutzung zuzuführen, entsprechen.

Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten. 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.

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 Osten der Landeshauptstadt Wiesbaden im Ortsbezirk Igstadt am westlichen Ortsrand.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Susannastraße und im Osten durch die Bahnlinie Wiesbaden - Niedernhausen begrenzt. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen und Wege sowie Wiesen an das Plangebiet. Landwirtschaftliche Wege führen im Norden zur "Susannastraße". Richtung Osten ist das Plangebiet durch eine Bahnunterführung mit dem angrenzenden Wohngebiet und der Straße "Alte Brücke" verbunden.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch wohnungsferne Gärten und Hausgärten. Die wohnungsfernen Gärten werden als Nutzgärten (vorwiegend Obst- und Gemüseanbau für den privaten Bedarf), Ziergärten (vorwiegend Rasen und Ziergehölze) oder in Mischform (sowohl Nutz- als auch Ziergarten) genutzt. Im südlichen Bereich des Gebietes liegen vor allem Obstgärten. Die Hausgärten sind den Wohngebäuden der Susannastraße (rückwärtige, straßenabgewandte Grundstücksflächen) zugeordnet und überwiegend eingefriedet. Sie sind ebenfalls als Nutzgärten, Ziergärten oder in Mischform genutzt.

Die durchschnittliche Größe der Gärten liegt mit 470 qm nur gering über dem Planungsrichtwert des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden von 400 qm für Kleingartenparzellen. Auffällig ist die Größe der Obstgärten mit durchschnittlich 1.250 qm. Sie liegt deutlich über dem Planungsrichtwert von 700 qm für Freizeitgärten.

Bauliche Anlagen sind im Gebiet überwiegend als Gartenlauben und Gerätehütten vorhanden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches stehen ein Einfamilienhaus und eine Gasreglerstation. Diese Gasreglerstation befindet sich in einem Gebäude, dessen Erscheinungsbild dem der benachbarten Wohnhäuser entspricht. Im Westen des Geltungsbereiches stehen auf einem Grundstück Pferdestallungen und Geräteschuppen zur Futter- und Gerätelagerung.

Einige Flächen im Geltungsbereich werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Eine Streuobstwiese als Rest einer kulturlandschaftlich bedeutsamen Nutzungsform liegt im Süden des Geltungsbereiches.

Im Norden grenzt die Bebauung der Susannastraße (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hausgärten) an den Geltungsbereich. Der Bahndamm entlang der Bahnstrecke Wiesbaden - Niedernhausen trennt im Osten das Plangebiet und das angrenzende Wohngebiet "Igstadt-Süd". Dieses Wohngebiet ist durch eine in den siebziger Jahren entstandene Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Süden und Westen werden die angrenzenden Flächen hauptsächlich durch die Landwirtschaft genutzt.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gehören überwiegend privaten Grundstückseigentümern. Einzelne Flurstücke sind im Eigentum der evangelischen Kirche, der Stadtwerke Wiesbaden und des Bundes. Die Verkehrsflächen und einige vereinzelt liegende Flurstücke befinden sich in städtischem Besitz.

3.4 Natur und Landschaft

Naturräumliche Einordnung

Der Planungsbereich ist Bestandteil der naturräumlichen Grundeinheiten "Bierstadter Feld" und "Wäschbach-Hang". Er gliedert sich in den Talraum mit dem Wäschbach im östlichen Teil und in die westliche Hangzone, die geprägt ist durch den bewaldeten Damm der Bahnlinie Wiesbaden-Niedernhausen und die unterschiedlich strukturierten Gehölzbestände der Gärten und Streuobstwiesenbestände.

Topographie

Die topographischen Höhen liegen im ebenen Talraum um 165 m ü. NN. In der mäßig steilen, gleichmäßig ansteigenden Hangzone, die nach Westen exponiert liegt, bewegen sich die topographischen Höhen zwischen 170 m und 185 m ü. NN.

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 der Stadt Wiesbaden. Er ist Teil des sehr bedeutsamen Luftleitbahnsystems Wäschbachtal.

Gewässer/Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen der Wäschbach als Gewässer 3. Ordnung und ein Entwässerungsgraben, der in seinem südlichen Verlauf ebenfalls als Gewässer 3. Ordnung einzustufen ist. Beim Wäschbach handelt es sich um einen regulierten Gewässerlauf mit regelprofilierten Böschungen. Er ist der Gewässergüteklasse II (mäßig belastet) zuzuordnen, teilweise wird Mischwasser eingeleitet. Der Graben stellt sich als regulierter, gestreckter Gewässerlauf dar und ist abschnittsweise verrohrt.

Im Talraum ist der Grundwasserstand hoch, zwischen Wäschbach und Graben gibt es teilweise vernässte Flächen. In der Hangzone ist eine größere Bodenüberdeckung mit guten Filter- bzw. Puffereigenschaften vorhanden.

Flora

Auf einer Teilfläche am Graben existiert ein besonders bemerkenswerter Vegetationsbestand, der überwiegend von Kleinseggen dominiert wird. Dieser Bestand kann als besonders schützenswerter Lebensraum und Landschaftsbestandteil im Sinne des § 23 HENatG eingestuft werden. Die Hangzone zeichnet sich im Vergleich zum Talraum durch einen verhältnismäßig hohen Anteil an Gehölzstrukturen aus.

Neben dem waldartigen Bestand entlang der Bahnlinie und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstwiesenkomplex "Weinbergsdrüsen", dessen Ausweisung als "Schützenswerter Landschaftsbestandteil" gemäß HENatG geplant ist, sind einige herausragende Gehölzgruppen mit überwiegend heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorhanden. Im Südosten des Plangebietes liegt eine Streuobstwiese, die als besonders schützenswerter Lebensraum und Landschaftsbestandteil im Sinne des § 23 HENatG einzustufen ist. Prägend sind in diesem Bereich auch einige Einzelbäume, die als verbindende Elemente einen allmählichen Übergang von den geschlossenen Gehölzgruppen in die freie und offene Landschaft bewirken.

Fauna

Vor allem die Streuobstwiesen in der Hangzone haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse. Die strukturreichen Bestände und der gute Verbund der Gehölzstrukturen untereinander bieten dieser seltenen und gefährdeten Tierart vielfältig nutzbare Biotopstrukturen.

Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandenen Gehölzstrukturen positiv gestaltet. Insbesondere die an das Plangebiet anschließende Bebauung im Norden ist durch die Gehölzgruppen in den Gärten gut zur freien Landschaft hin eingegrünt.

Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur

Im Talraum treten, in Verbindung mit dem Wäschbach und seinem Nebengraben, nutzungsbedingte Probleme und Defizite auf, die die wichtigen Funktionen der Fließgewässer beeinträchtigen. Die Gartennutzungen und die Pferdehaltung führen zu einer Verkleinerung der natürlichen Wasserrückhaltekapazität in der Aue (Retentionsraum). Durch die an den Wäschbach angrenzenden Grabeland- und Gartenflächen - insbesondere im nördlichen Bereich - besteht die Gefahr des Eintrags gewässerbelastender Stoffe. Zu geringe bzw. fehlende Abstände zwischen Gewässern und angrenzenden Nutzungen in Verbindung mit einem in weiten Abschnitten begradigten, regelprofilierten Ausbauquerschnitt des Bachlaufs verhindern die Etablierung typischer, gewässerbegleitender und landschaftsbildprägender Lebensraumstrukturen wie Uferhochstauden- und Ufergehölzsäume. Positiv ist die an den grundwassernahen Standort angepaßte Wiesennutzung in der Aue zu bewerten.

Die gärtnerische Nutzung in der Hangzone weist eine eingeschränkte Wertigkeit bezüglich des Natur- und Landschaftshaushaltes auf. Es gibt einige überdimensionierte Gartenlauben, Gerätehütten und Kleingewächshäuser, 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. Im Gegensatz dazu beeinträchtigen die relativ großen baulichen Anlagen der Pferdehaltung im Talraum das Landschaftsbild. 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.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Gehölzbestände positiv beeinflusst. Besonders die in Teilbereichen nahezu geschlossen wirkenden Gehölzstrukturen im Süden prägen das typische Bild des "Wäschbach-Hanges" im Anschluß an den offenen Landschaftsraum des "Bierstadter Feldes".

Die vorgelagerten Gärten bilden aufgrund der eingewachsenen Gehölzbestände einen sanften und gestuften Übergang von der Ortslage in die Landschaft und schaffen damit eine positive Ortsrandsituation.

3.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet

Rechtliche Gegebenheiten

Mit Ausnahme von einigen Randbereichen im Norden liegt der überwiegende Teil des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet entsprechend der Zweiten Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18. Dezember 1970.

Die seggendominierte Feuchtwiese am Wäschbach, die Streuobstwiese in der Hangzone und die Feldholzhecke im südlichen Plangebiet sind gemäß § 23 HENatG unter Schutz gestellt.

Gegebenheiten der technischen Infrastruktur

Im südlichen Bereich quert eine Stromfreileitung (20 kV) das Plangebiet von Westen nach Osten. Auf dem Flurstück 86/1 (Flur 25) befindet sich eine Gasreglerstation der Stadtwerke Wiesbaden (ESWE).

Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kontaminationsverdachtsflächen vor, die für den Bebauungsplan im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB relevant sind.

Erdrutschgebiet

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt entsprechend der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans in einem Erdrutschgebiet.

4 Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung von Fachplanungen

7.2 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 Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) von 1995 ist der Raum Wiesbaden als Verdichtungsraum eingestuft. Der RROPS weist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für das Gesamtgebiet "Gebiet für Landschaftspflege und -nutzung" aus. Ein Teil des Plangebietes (Wäschbachaue und östlich anschließende Hangzone) ist als "Gebiet für den Biotop- und Artenschutz" und der Wäschbach als "Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer" ausgewiesen. Der Geltungsbereich liegt in einem "Regionalen Grünzug".

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 "Gebiet für den Biotop- und Artenschutz" und "Regionaler Grünzug" des RROPS nicht entgegen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan von 1970 stellt im Geltungsbereich "Fläche für Acker- und Obstbau", "Fläche für Wiesen und Weidewirtschaft" sowie im Nordosten des Gebietes die Gasreglerstation als "Fläche für Versorgungsanlagen" dar. Nachrichtlich übernommen wurden die Darstellungen "Erdrutschgebiet", "Landschaftsschutzgebiet (L3)" und "Landwirtschaftliches Flurbereinigungsgebiet".

Der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans (Stand: Oktober 1996) stellt im östlichen Teil "Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten" und im westlichen Teil "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Vorgesehene Flächen) dar. Da das Aufstellungsverfahren für den neuen Flächennutzungsplan noch nicht abgeschlossen ist, ist der Bebauungsplan "Oberberg" aus dem gültigen Flächennutzungsplan von 1970 zu entwickeln.

Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan "Oberberg" vorgesehenen Festsetzungen entsprechen nicht dem gültigen Flächennutzungsplan. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplans. Das Verfahren zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Oberberg" durchgeführt (Parallelverfahren).

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine sonstigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Osten schließt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1970/1 Igstadt an.

4.4 Berücksichtigung von Fachplanungen

Klein- und Freizeitgartenkonzept

Im Klein- und Freizeitgartenkonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden (1992) ist der östliche Teil des Plangebietes als "Flächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten" dargestellt. Das Konzept sieht die Entfernung illegaler und die Verlagerung legaler Gärten aus dem Auenbereich vor. In der Gesamtbilanz wird für den Ortsbezirk Igstadt ein Kleingartenbedarf von 34 wohnungsfernen Gärten errechnet, dem ein Bestand von 219 Gärten gegenübersteht. Ein großer Teil der Gärten wird offensichtlich von Bürgern aus anderen Stadtteilen genutzt. Die Planung sieht für den Ortsbezirk Igstadt insgesamt 136 wohnungsferne Gärten vor. 85 der vorhandenen Gärten sollen bauleitplanerisch als Grünfläche gesichert werden. Demnach sind rechnerisch 51 Gärten neu anzulegen. Für die geplante Verlagerung von Gärten aus der Zone 1 werden jedoch tatsächlich freie Flächen für 57 Gärten benötigt. Das bedeutet, daß die neuen Flächen alle zur Verlagerung von Gärten aus den empfindlichsten Bereichen benötigt werden. Neue Gärten können nicht angeboten werden.

Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene

Der Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene für die Landeshauptstadt Wiesbaden liegt im Vorentwurf vor (Stand: März 1996). Er stellt im Plangebiet "Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohnungsferne Gärten" (Bestand/Planung), "Wiesen, Krautfluren" (Bestand/Planung) und "Streuobstwiesen" (Bestand) dar.

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 Grundsatzbeschuß "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 Grundsatzbeschuß vom 03.09.1992 (Beschuß-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 "Oberberg" in Wiesbaden-Igstadt.

5.2 Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17. Dezember 1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschuß-Nr. 558). Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 5. Januar 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.05.1999 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7.2 Offenlagebeschuß und öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 11.05.1999 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschuß-Nr. 0130). Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 01.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 09.06.1999 bis zum 09.07.1999 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen des Offenlagebeschlusses wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (vgl. Kapitel 1) an die aktuelle Katastersituation angepaßt.

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. Es wurden keine relevanten Umweltbelange zur Nachprüfung empfohlen.

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 Gliederung in Talraum und 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 sind vor allem im Talraum festzustellen. Eine planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Gartenbestandes in diesem Bereich wird nicht angestrebt. Ziel ist eine weitgehende Änderung der Nutzungsstruktur zur Verbesserung der landschaftsökologischen Situation und die Entwicklung der besonderen standörtlichen Gegebenheiten des Bachtals. Die bestehenden Gartennutzungen und die Pferdehaltung sollen aus dem Talraum ausgelagert werden. Es wird ein offener Talraum geschaffen, in dem der Wäschbach als bestimmendes Landschaftselement angemessenen Raum für die naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufs mit anschließenden Wiesen als Überschwemmungsraum erhält. Der Talraum soll in diesem Abschnitt geöffnet werden, um die Durchlässigkeit der im Norden und Süden anschließenden Wäschbachau wiederherzustellen.

Besonderes Gewicht ist auf die Verbesserung und Entwicklung der Gewässer zu legen. Die Gartennutzungen in den Uferbereichen müssen aufgegeben werden (§§ 68 und 70 HWG). Zur qualitativen Verbesserung des Wäschbachs, insbesondere aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes, soll der Bachlauf naturnah umgestaltet werden. Die Entwicklung von typischen Begleitstrukturen an den Wasserläufen ist vorgesehen. Die Wiesenflächen sollen extensiv genutzt bzw. gepflegt werden. Die Pflege der seggendominierten Feuchtwiese (§ 23

HENatG) soll sich aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes vorrangig nach naturschutzfachlichen Kriterien richten.

Das landschaftsplanerische Konzept sieht eine Auslagerung von 20 Gärten (ohne Grabelandflächen) aus dem Talraum vor. Im Plangebiet selbst können im Bereich der Hangzone drei Ersatzgärten zur Verfügung gestellt werden. Weitere sollen im Stadtteil Igstadt in anderen Gartengebieten, z. B. im Plangebiet "Esel" nördlich der Susannastraße, bereitgestellt werden.

Insgesamt sollen die Landnutzung im Talraum aufgrund der Planung deutlich extensiviert und das ökologische Potential der typischen Feuchtbiopte aktiviert werden. Diese Maßnahmen sollen zu einer erheblichen Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere führen. Das zukünftige Gestaltungsbild des Talraumes mit großflächigen Wiesenflächen und einem naturnahen Gewässerlauf fördert die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge.

Entwicklungsziele und Maßnahmen in der Hangzone

Die Gartennutzungen in der Hangzone sollen planungsrechtlich gesichert werden, da von ihnen keine erheblichen und nachhaltigen Störungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt ausgehen. Die gärtnerische Nutzung kann an diesem Standort toleriert werden, wenn positive Strukturen erhalten und weiterentwickelt bzw. Fehlentwicklungen korrigiert werden. Hier besteht insbesondere Regelungsbedarf bezüglich der überdimensionierten und in zu großer Anzahl bzw. illegal errichteten Gartenlauben und anderen Kleinbauten. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der typischen Strukturen und des Lebensraumpotentials unter Integration der bestehenden Gartennutzungen. Die Gärten sollen als Freizeitgärten ausgewiesen werden. Die Gärten im südlichen Bereich des Plangebietes sollen entsprechend den vorhandenen Strukturen als Freizeitgärten-Obstgärten eingestuft und mit einem höheren Obstbaumanteil und größeren Gartenparzellen ausgestattet werden. Ersatzflächen für zu verlagernde Gärten aus dem Talraum sind auf Flurstück Nr. 133 (Flur 25), das derzeit als Wiese genutzt wird, vorgesehen. Dort können drei Freizeitgärten-Obstgärten neu angelegt und damit das Gartengebiet im Süden abgerundet werden.

In der Hangzone sollen insbesondere der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen charakteristischen Gehölzbestände gefördert werden, die den Ortsrand positiv einbinden. Weiterhin soll der hohe Anteil an Obstbäumen als landschaftstypische Nutzungsstruktur im südöstlichen Gebietsteil gesichert werden. Der zu hohe Anteil an baulichen Anlagen in den Gärten und die überdimensionierten Bauten sollen reduziert werden.

Das Feldgehölz und die Streuobstwiese sollen als besonders wertvolle Biotope erhalten und weiterentwickelt werden (§ 23 HENatG). Das Lebensraumpotential der Hangzone für gefährdete Arten (z. B. für Fledermäuse) soll insbesondere durch die Entwicklung des derzeit lückigen Streuobstbestandes auf den Wiesen im Südwesten langfristig aktiviert werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Vor dem Hintergrund der Planungsaufgabe "Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich" unter Beachtung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege kommt dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine besondere Bedeutung zu. 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 (1.400 qm) einschließlich der damit zulässigen baulichen Anlagen (insgesamt 26,25 qm Grundfläche) und
- die Neuanlage eines 1,5 m breiten und 124 m langen Erschließungsweges als leicht befestigter Grasweg (186 qm) auf einer Wiesenfläche zu werten.

Entgegen der Darstellung im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) kein Eingriff ermöglicht, da es sich lediglich um die planungsrechtliche Sicherung der zur Zeit bestehenden baulichen Nutzung handelt.

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

Boden

- Verlust der belebten und vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch bauliche Anlagen
- Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Wiesenumbruch 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

Klima / Luft

- Verlust von Wiesen als Kaltluftstehungsflächen

Pflanzen- und Tierwelt

- Verlust von Wiesen mittlerer Nutzungsintensität als Lebensraum

Landschaftsbild / Erholung

- Verlust von offener Kulturlandschaft
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen im Außenbereich in z.T. sichtexponierter Lage
- Verlust der freien Zugänglichkeit der Landschaft als Erholungsraum

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:

- Beschränkungen 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 Wiederherstellung der Obstbaumwiese in der Hangzone mit der Pflanzung von 6 Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 1.680 qm.

Als sonstige landespflegerische Entwicklungsmaßnahmen sind einzustufen:

- die Renaturierung des Wäschbachs auf einer Länge von ca. 280 m,
- die Straßenbaumpflanzungen entlang der Susannastraße,
- die Auslagerung von legalen Gärten einschließlich baulichen Anlagen aus sensiblen Bereichen.

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

Bestand: 1.400 qm Frischwiese (Typ-Nr. 06.320 mit 27 Wertpunkten / qm)
= 37.800 Wertpunkte

Planung: 1.400 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)
= 32.200 Wertpunkte

Differenz: - 5.600 Wertpunkte

Bestand: 186 qm Frischwiese (Typ-Nr. 06.320 mit 27 Wertpunkten / qm)
= 5.022 Wertpunkte

Planung: 186 qm bewachsener Feldweg (Typ-Nr. 10.610 mit 21 Wertpunkten / qm)
= 3.906 Wertpunkte

Differenz: - 1.116 Wertpunkte

Eingriffswert insgesamt: - 6716 Wertpunkte

Ausgleichsfläche:

Bestand: 1.679 qm Frischwiese (Typ-Nr. 06.320 mit 27 Wertpunkten / qm)
= 45.333 Wertpunkte

Planung: 1.679 qm Streuobstwiese, neu angelegt (Typ-Nr. 03.120 mit 31 Wertpunkten /qm)
= 52049 Wertpunkte

Differenz: + 6716 Wertpunkte

Ausgleichswert: + 6716 Wertpunkte

Die Minimierungsmaßnahmen (Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen) kompensieren die Eingriffe durch die relativ kleinflächigen Versiegelungen in den bestehenden Gärten. Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (Wiederherstellung einer Obstbaumwiese) ist ein Ausgleich der Eingriffe (Neuanlage von Gärten und Fußwegs) möglich. Es besteht daher eine vollständige Kompensation der quantifizierbaren Eingriffe im Rahmen dieses Bebauungsplans.

Insgesamt wirken sich die Festsetzungen dieses Bebauungsplans positiv auf die Schutzgüter aus. Durch die Beachtung von naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belangen wird eine deutliche naturräumliche Aufwertung innerhalb des Plangebietes erzielt.

Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich den Eingriffsflächen ganz oder teilweise zugeordnet werden. Als Verteilungsmaßstab der erstattungsfähigen Kosten wird gemäß § 4 der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Landeshauptstadt Wiesbaden" die zulässige Grundfläche und, falls diese nicht festgesetzt ist, die versiegelbare Fläche zugrunde gelegt.

Als Richtwert für die Größe einer Gartenparzelle werden 400 qm angenommen. Je 400 qm Gartenfläche sind 7,5 qm Versiegelung für die Errichtung einer Gartenlaube zulässig. Für 1.400 qm Gartenfläche sind daher insgesamt 26,25 qm Versiegelung möglich. Dieser Eingriff erfolgt durch private Gartenbesitzer.

Der Fußweg wird in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem schotterrasenähnlichen Belag hergestellt. Daher wird die Versiegelung nicht zu 100% angerechnet, sondern mit dem Abflußbeiwert von hier 0,3 gekoppelt. Für den Fußweg errechnet sich daher als Verteilungsmaßstab eine versiegelbare Fläche von 186 qm x 0,3 = 55,8 qm. Dieser Eingriff erfolgt durch die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die Eingriffsflächen werden den Flächen zum Ausgleich wie folgt zugeordnet:

Eingriffsfläche	versiegelbare Fläche in qm	versiegelbare Fläche in %	Fläche zum Ausgleich	zu pflanzende Obstbäume
Neuanlage Gärten	26,25 qm	32 %	537 qm	2 Stück
Neuanlage Fußweg	55,80 qm	68 %	1142 qm	4 Stück
Gesamt	82,05 qm	100 %	1679 qm	6 Stück

Der Neuanlage von Gärten (Flurstück 133, Flur 25) wird die Wiederherstellung von 537 qm Obstbaumwiese (Flurstücke 119 und 120, Flur 25) mit der Pflanzung von zwei Obstbäumen zugeordnet. Der Neuanlage eines Fußweges (Flurstück 126, Flur 25) wird die Wiederherstellung von 1142 qm Obstbaumwiese (Flurstücke 118 und 119 tlw., Flur 25) mit der Pflanzung von vier Obstbäumen zugeordnet.

7 Begründung der Planinhalte

7.1 Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1.1 Art 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).

Begründung

Dieses Flurstück ist funktional dem umliegenden Wohngebiet zuzuordnen. Durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" in Anlehnung an die Struktur der näheren Umgebung und die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans "1970/1 Igstadt" soll die bestehende bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbevölkerung vermieden und die Einfügung der baulichen Nutzung in die städtebauliche Eigenart der umgebenden Ortslage gewahrt werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan werden im "Allgemeinen Wohngebiet" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II als Höchstmaße festgesetzt.

Begründung

Das betreffende Flurstück ist funktional dem umliegenden Wohngebiet zuzuordnen. Durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an den Bestand, die umgebende Bebauung und an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans "1970/1 Igstadt" soll die bestehende bauliche Ausnutzung planungsrechtlich gesichert und die Einfügung der baulichen Nutzung in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung gewahrt werden.

7.1.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der als "Private Grünflächen -Freizeitgärten" festgesetzten Fläche sind in einem Abstand von 5 m zur südwestlichen Flurstücksgrenze keine baulichen Anlagen zulässig.

Begründung

Diese Fläche ist als Pflanzstreifen auszubilden, um die Eingrünung des Ortsrandes und der Gärten zum offenen Landschaftsraum hin zu unterstützen. Der Pflanzstreifen verläuft parallel zur verfüllten Grabenparzelle und bildet somit die Verlängerung des Uferschutzentlang des wasserführenden Grabenteils. Zusammenhängende Flächen sind aufgrund ihrer Größe und ihres Grünvolumens besonders bedeutsam und bilden das Grundgerüst der Grünstruktur im Plangebiet.

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

Es werden Straßenverkehrsflächen - Wirtschaftswege zeichnerisch festgesetzt.

Begründung

Die Erschließung der Gärten und landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Wirtschaftswege. Diese sollen entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten werden, um die Bodenversiegelung im Plangebiet zu minimieren. Die asphaltierten Wirtschaftswege (Flurstücksnr. 97, 140 und 357/1, Flur 25) sind Teil der Radwegeverbindungen Igstadt - Bierstadt und Igstadt - Erbenheim - Bierstadt - Kloppenheim - Igstadt (Rundfahweg). Zur Sicherung der fußläufigen Erschließung von Gärten ist es notwendig, den nördlichen und südlichen Abschnitt der Wegeparzelle 364/2 (Flur 25) freizuräumen und einer erneuten Wegenutzung zuzuführen. Außerdem muß ein teilversiegelter Grasweg auf dem Wegeflurstück 126 (Flur 25) neu angelegt werden.

7.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung

Die bestehende Gasreglerstation der ESWE wird durch diese Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

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 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 Laubziergehölzen 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 des überwiegenden Teils der bestehenden Gärten als "Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten" bzw. "Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten - Obstgärten" (vgl. Kapitel 7.1.7) wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten in Igstadt beigetragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans über die bauliche Nutzung der Gartengrundstücke entsprechen weitgehend den Auflagen, die im Rahmen einer Genehmigung zur Errichtung einer Gartenlaube durch die untere Naturschutzbehörde in der Vergangenheit gemacht wurden. 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 Festsetzung 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 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 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten - Obstgärten (§ 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 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 - Obstgärten werden die Anteile von Laubziergehölzen und Nadelgehölzen bei Gehölzpflanzungen begrenzt. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen werden ausgeschlossen. In den Gartenparzellen ist pro 100 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

Zur Erhaltung und Entwicklung der bestehenden ortstypischen Strukturen sind die Festsetzungen zu Parzellengröße und Anpflanzungen im Bereich der Freizeitgärten - Obstgärten an die Bestandsituation angelehnt und unterscheiden sich daher von den Festsetzungen zu den "reinen" Freizeitgärten. Insbesondere sind die Freizeitgärten - Obstgärten durch einen höheren Obstbaumanteil gekennzeichnet. Mit der Sicherung des überwiegenden Teils der bestehenden Gärten als "Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten" (vgl. Kapitel 7.1.6) bzw. "Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten - Obstgärten" wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten in Igstadt beigetragen. Die Neuanlage von drei Gärten (Flurstücknr. 133, Flur 25) dient der Bereitstellung von Ersatzgelände für die aus dem Talraum 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. Dies dient der Sicherung einer dem Landschaftsbild angemessenen Gestalt der Gärten. Eingriffe in den Naturhaushalt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch störende bauliche Anlagen werden so minimiert. Die Begrenzung der baulichen Nutzung 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, ausgeglichen werden. Die Erhaltung der 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.

7.1.8 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten

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)

Im Bebauungsplan werden die den Wohnhäusern an der Susannastraße zugeordneten Gärten als Hausgärten planungsrechtlich gesichert. In den Hausgärten werden die Anteile von Laubziergehölzen 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

Die Festsetzung von Hausgärten trägt zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität und der ökologischen Wertigkeit der Grundstücksfreiflächen bei. Die Festsetzungen für Bepflanzungen dienen der Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und fördern die städtebauliche Funktion der Hausgärten im Rahmen der Ortsrandgestaltung im Übergang von bebauter Ortslage zu Freizeitgärten und freier Landschaft. Die Erhaltung der 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 die naturnahe Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

7.1.9 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 setzt Renaturierungsmaßnahmen für den Wäschbach und seinen Nebengraben fest. Eine Beeinträchtigung der natürlichen Gewässerfunktionen und der Uferbereiche ist unzulässig. Die naturnahe Entwicklung des Wäschbachs soll durch eine Aufweitung und leichte Abflachung des Gewässerprofils im südlichen Fließabschnitt sowie durch die Anlage eines standortgerechten Ufergehölzsaumes und Fließgewässerröhrichten gefördert werden. Entlang des Grabens sind sukzessive Hochstaudenfluren und Fließgewässerröhrichte zu entwickeln und zu erhalten, eine Beeinträchtigung des Grabens ist unzulässig. Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde zulässig.

Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die landschaftsgerechte Wiederherstellung eines landschaftstypischen Bachlaufs mit angrenzenden Auenbereichen. Durch die naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufs in Verbindung mit der Öffnung des Talraumes werden die Bedeutung des Wäschbachs als bestimmendes Landschaftselement und die Durchlässigkeit der im Norden und Süden anschließenden Wäschbachaue wiederhergestellt. Im Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen ein ausreichender Gewässerschutz gewährleistet werden. Für den Wäschbach, seine Quellen, Quellzuflüsse und Nebengräben soll analog zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und den Vorgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages eine Renaturierungsplanung erstellt werden. Der gesetzliche Auftrag zur Herstellung und Erhaltung eines naturnahen Gewässerzustandes ist in § 59 Abs. 1 und 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) verankert. Entsprechend § 31 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sowie dem ministeriellen Erlaß "Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie Regelungen für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften" kann der naturnahe Ausbau eines Gewässers unter bestimmten Voraussetzungen ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden.

Es handelt sich bei diesem Ausbau um eine kleinräumige naturnahe Umgestaltung. Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG genannten Schutzgüter zu erwarten. Die Maßnahmen verfolgen den Zweck, eine wesentliche Verbesserung für diese Schutzgüter herbeizuführen. Daher können im Bebauungsplan die entsprechenden Renaturierungsmaßnahmen festgesetzt werden.

Mit dem Ausschluß von Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Gewässers und der Uferbereiche führen, soll die Funktion des Gewässers als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gewährleistet werden. Die Festsetzung einer Aufweitung und Abflachung des Gewässerprofils soll eine Vernäzung der Wiesen fördern und den begradigten Verlauf auflösen. Dies dient auch dem Erhalt der im Auenbereich vorhandenen und zu entwickelnden Feuchtbiotope.

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

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Landwirtschaft zeichnerisch festgesetzt.

Begründung

Die Auslagerung der bestehenden Gartennutzungen und der Pferdehaltung und die Festsetzung einer standortgerechten landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen ist zur Schaffung eines offenen und durchlässigen Talraumes notwendig. Damit wird die Durchlässigkeit der im Norden und Süden anschließenden Wäschbachaue wiederhergestellt. Die angrenzenden Wiesen dienen dabei als Überschwemmungsraum. Die in den vergangenen Jahren in der Wäschbachaue größtenteils ohne Genehmigung entstandenen Gärten stellen eine städtebauliche Fehlentwicklung jenseits der natürlichen Grenze des Wäschbachs dar, die im Zuge dieses Bebauungsplans korrigiert wird.

Von den bestehenden Gärten in der Aue gehen vielfältige negative Wirkungen auf den Naturhaushalt aus, insbesondere durch den Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Düngestoffen in den Wäschbach und ins Grundwasser. Um eine standortgerechte Landwirtschaft auf den Überschwemmungsflächen zu gewährleisten, sollten die Aueflächen 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. Die geplante Wirtschaftsweise ist landschaftstypisch für die Talaue und damit traditionell als Nutzung vorherrschend und landschaftsgerecht. Mit der Wiederherstellung der standorttypischen Grünlandnutzung soll die Bedeutung der Aue als Retentionsraum hervorgehoben werden. Außerdem bildet das Wäschbachtal eine wichtige Vernetzungsachse für den Biotopverbund. Für die vorhandenen Wiesen und Weiden besteht bereits ein Umbruchverbot gemäß LSG-Verordnung.

7.1.11 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 dieser Flächen. Im Uferbereich der Gewässer ist ihre Verwendung gesetzlich verboten (§ 70 HWG).

1 Gewässerschutzstreifen

Die Uferbereiche des Wäschbachs und des Nebengrabens (§ 68 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. Die geplanten Entwicklungsmaßnahmen werden als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Begründung

Durch die naturnahe Gestaltung des Wäschbachs und des Grabens verbunden mit der Öffnung des Talraums wird die Bedeutung des Bachlaufes als bestimmendes Landschaftselement wiederhergestellt. Die Freihaltung des Uferbereichs entspricht außerdem den gesetzlichen Schutzabständen zu Gewässern entsprechend § 68 HWG. Diese Freihaltung ist zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers erforderlich. Die vorgesehene Wiesennutzung entspricht grundsätzlich den standörtlichen Gegebenheiten, durch die Extensivierung wird die Wiesennutzung ökologisch aufgewertet.

2 Extensive Wiesennutzung

Die in der Aue des Wäschbachs liegenden Wiesen sind entsprechend der Pflegefestsetzungen zu extensivieren.

Begründung

Die Festsetzung von Wiesen und deren extensiver Bewirtschaftung entspricht den Standortverhältnissen und gewährleistet den Schutz und die Pflege der Wäschbachaue. Ein Teil der in der Aue liegenden Wiesen ist bereits in Pflegepacht durch die untere Naturschutzbehörde. Die Festsetzungen entsprechen den bereits durchgeführten Pflegemaßnahmen, die wesentlich für die Biotopqualität der Wiesen verantwortlich sind. Durch die Maßnahmen wird die Durchlässigkeit der im Norden und Süden anschließenden Wäschbachaue wiederhergestellt. Der Wäschbach erhält als bestimmendes Landschaftselement angemessenen Raum für die naturnahe Gestaltung des Gewässelaufs, die Wiesen dienen dem Wäschbach außerdem als Retentionsraum. Darüber hinaus stehen die Wiesen in engem Biotopverbund zu den südlich angrenzenden Auenwiesen, die als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der ICE-Neubautrasse ebenfalls extensiv gepflegt werden sollen.

3 Seggendominierte Feuchtwiese

Für die vernässten Wiesenbereiche wird eine Pflegemahd festgesetzt.

Begründung

Die seggendominierte Feuchtwiese stellt einen heute seltenen Lebensraum mit schützenswerten Pflanzenarten dar und ist gemäß § 23 HENatG und der "Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile" vom 15.12.1997 als besonders geschützter Lebensraum und Landschaftsbestandteil eingestuft. Die festgesetzten Pflegemaßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt dieses Biotops. Sie sind so gestaltet, daß die Funktion der vernässten Wiesenbereiche als Lebensraum erhalten bleibt.

4 Extensivwiese mit Obstbäumen

Der Bebauungsplan setzt für die Obstwiese Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Pflanzung von Obstbäumen fest. Die geplanten Entwicklungsmaßnahmen werden als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Begründung

Die Obstwiesen erfüllen wichtige gestalterische und ökologische Funktionen im Übergang von bebauter Ortslage und Gärten zur freien Landschaft. Die Festsetzungen zur Entwicklung des derzeit lückigen Obstbaumbestandes dienen der langfristigen Aktivierung des Lebensraumpotentials der Hangzone für gefährdete Arten, insbesondere für die im Gebiet vorhandenen Fledermäuse. Damit wird den artenschutzbezogenen Leitlinien der Umweltqualitätsziele der Landeshauptstadt Wiesbaden entsprochen, die eine Wiederherstellung von Lebensstätten bestandsbedrohter Tier- und Pflanzenarten vorsehen. Die Schnitthäufigkeit wurde festgesetzt, da sich die Biotopqualität wesentlich über die entsprechende Durchführung der Pflegemahd definiert. Dem Erhalt und der Entwicklung dieses Lebensraumes kommt durch die im Süden anschließenden Obstwiesenstrukturen "Weinbergsdrüsen", deren Ausweisung als "schützenswerter Landschaftsbestandteil" gemäß § 15 HENatG geplant ist, eine besondere Bedeutung im Biotopverbund zu.

5 Streuobstwiese

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

Begründung

Die Streuobstwiese ist gemäß § 23 HENatG und der "Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile" vom 15.12.1997 unter Schutz gestellt. Die festgesetzten Pflegemaßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt dieses Biotops, das infolge des Vorkommens von Bruthöhlen wichtige Lebensräume für gefährdete Brutvogelarten (z. B. Steinkauz, Gartenrotschwanz) bietet. Sie sollen langfristig einen standortgerechten und wertvollen Bestand sichern. Darüber hinaus tragen die Flächen zu einer ansprechenden und abwechslungsreichen Ortsrandgestaltung bei.

6 Feldgehölz

Im Bebauungsplan wird die Erhaltung des bestehenden Feldgehölzes festgesetzt. Pflegeeinriffe bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Begründung

Das Feldgehölz ist gemäß § 23 HENatG als besonders geschützter Lebensraum und Landschaftsbestandteil eingestuft. Die Festsetzungen dienen dem dauerhaften Erhalt dieses Biotops, das auch für das Landschaftsbild eine bedeutende Rolle spielt. Das Feldgehölz stellt ein zur Verbesserung der Strukturvielfalt des Gebietes wichtiges Landschaftselement dar. Es bietet Lebensräume für verschiedene Tierarten, insbesondere auch für anspruchsvolle Vogelarten (z. B. Dorngrasmücke). Sie ist ein wichtiges Ausgangselement für Vernetzungsstrukturen in der Hangzone und als Verbindungskorridor zwischen Ortslage und freier Landschaft von Bedeutung.

7.1.12 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 Susannastraße und der südlichen Grenze der Gärten (Flurstücke 85 bis 90, Flur 36) wird die Anpflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen festgesetzt. Entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 112 ist in Verlängerung des Uferschutzstreifens zum Graben im nördlichen Teil ein Pflanzstreifen anzulegen.

Begründung

Die Erhaltung der orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume wird festgesetzt, da sie als verbindende Elemente einen allmählichen Übergang von den geschlossenen Gehölzgruppen in die freie und offene Landschaft bewirken. 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 Obstbaumhochstämme erfüllen zudem wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich der langfristigen Aktivierung des Lebensraumpotentials der Hangzone. Die Baumpflanzung entlang der Susannastraße dient der Aufwertung der

Ortseingangssituation von Igstadt in Anlehnung an die Zielsetzungen des Alleenprogramms der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das Programm sieht vor, die Baumreihenpflanzung mittelfristig bis nach Bierstadt fortzusetzen.

Um beim Anpflanzen der Bäume möglichst hohe Anpflanzserfolge zu gewährleisten, werden Mindestqualitäten des Pflanzmaterials festgesetzt. Die Baumpflanzung entlang der südlichen Gartengrenzen und der Pflanzstreifen in Verlängerung des Uferschutzstreifens unterstützen die Eingrünung des Ortsrandes und der Gärten zum offenen Landschaftsraum hin. Um Spielräume für eine funktionsorientierte Ausführungsplanung zu erhalten, werden geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten zugelassen.

7.1.13 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 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.

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

Der Bebauungsplan setzt die Art und Bauweise der Einfriedungen der Gartengrundstücke fest. In den Obstgärten ist die Einfriedung mit einem Abstand von mindestens 0,10 m zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten.

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. Darüber hinaus sollen in den Obstgärten aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Fauna Kleintiere nicht durch unüberwindbare Hindernisse in ihrem Aktionsradius eingeschränkt werden.

7.2.3 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.

7.2.4 Abstandsflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 6 HBO in Verbindung mit § 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.

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

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

Begründung

Durch die Festsetzungen wird das Niederschlagswasser über die Versickerung bzw. 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.

7.2.6 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.

7.2.7 Stellplätze (§ 50 Abs. 6 HBO)

Im Bebauungsplan wird die Errichtung von Stellplätzen und das Abstellen von Kraftwagen auf den Gartenparzellen ausgeschlossen.

Begründung

Der Ausschluß von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken dient der Minimierung der Versiegelung und der Verwirklichung eines möglichst großen Grünvolumens. Eine angemessene Gestaltung der Gärten soll gewährleistet werden. Der motorisierte Verkehr in den Gartengebieten soll reduziert werden, um die Erholungsfunktion der Gärten zu stärken. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Somit entspricht der Ausschluß von Stellplätzen auch der entsprechenden Landschaftsschutzgebietsverordnung. Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge gibt es in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes entlang der Susannastraße, im Bereich der Bahnunterführung am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs und entlang des asphaltierten Wirtschaftsweges (Wegeflurstück 357/1, Flur 25) im Gebiet selbst.

8 Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen im Planbereich sind nicht beabsichtigt. Falls 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

9.1 Grunderwerbskosten

Verlagerung von Gärten (ca. 1400 qm)	ca. 40,00 DM / qm	ca. 56.000,00 DM
--------------------------------------	-------------------	------------------

9.2 Verkehrsflächen

Sanierung Wegetrassen	ca. 170 qm, pauschal	ca. 700,00 DM
-----------------------	----------------------	---------------

Herstellung Fußweg	186 qm pauschal	800,00 DM
--------------------	-----------------	-----------

9.3 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Obstbaumpflanzung in der unteren Hangzone	6 Stk. x ca. 200,00 DM	ca.1.200,00 DM
---	------------------------	----------------

Die Durchführung dieser Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Wiesbaden gemäß der Zuordnungsfestsetzung dieses Bebauungsplans. Die Kosten für die Anpflanzung von zwei Obstbäumen (400,00 DM) sind entsprechend der Zuordnung erstattungsfähig.

9.4 Kosten für sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

Aufweitung und Abflachung des Gewässerprofils am Wäschbach	ca. 1600 qm pauschal	ca. 16.000,00 DM
--	----------------------	------------------

Einzelbaumpflanzung am Wäschbach	ca. 26 Stk. x ca. 150,00 DM	ca. 3.900,00 DM
----------------------------------	-----------------------------	-----------------

Einzelbaumpflanzung an der Landesstraße	5 Stk. x ca. 1.000,00 DM	ca. 5.000,00 DM
---	--------------------------	-----------------

Obstbaumpflanzung in der unteren Hangzone	6 Stk. x ca. 200,00 DM	ca.1.200,00 DM
---	------------------------	----------------

Gesamtkosten		ca. 84.800,00 DM
---------------------	--	-------------------------

10 Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,3 ha.

Der Geltungsbereich gliedert sich in ca. 10 % städtische Flächen und ca. 90 % private und andere Flächen.

11 Textteil zum Bebauungsplan

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 9 BauGB und unter Ziffer II auf Landesrecht beruhende Festsetzungen entsprechend § 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 (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

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 Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (Hess. GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (Hess. GVBl. I S. 775)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 19. September 1980 (Hess. GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (Hess. GVBl. I S. 775)

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 vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1997 (GVBl. I S. 232, 241)

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 Hessischen 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 Hessischen 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 vom 18. Dezember 1997

Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09. Februar 1995

Zweite Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18. Dezember 1970

Im Auftrag

Ehling
Vermessungsdirektor

Anlage:
UEP-Prüfbogen

Anlage zur Begründung

Umwelterheblichkeitsprüfung für Bauleitpläne/Planungen

Planungsbereich (Bezeichnung/Fläche (ha)): Oberberg (WI-Igstadt) ca. 10 ha

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): Fr. Halfmann, G10303

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

Stellung im Verfahren (Beteiligungen, Abstimmungen): Grundsatzbeschluss 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

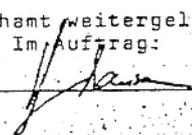
Geltungsbereich ändern (Beschreibung/Begründung): ja nein

weitergehende Untersuchungen/UVU erforderlich: ja nein

Landschaftsplan erforderlich: ja nein 14. Abstimmungsgespräch mit Amt St. vom 3.9.1992

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

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

Prüfbogen erstellt und an Fachamt weitergeleitet
Datum: 16.9.1992 Im Auftrag: 

Anlagen

- Prüfbogen
- _____
- _____