

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BANGERT“

IM ORTSBEZIRK KLOPPENHEIM

GEMÄSS § 9 (8) BAUGESETZBUCH

1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	3
2	Erfordernis der Planaufstellung – Planungsanlass	3
3	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	5
3.1	Lage im Raum.....	5
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)	11
5.3	Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11
5.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB).....	11
5.5	Änderungsbeschluss, Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 3 BauGB) und erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11
5.6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB).....	14
6	Umweltbericht	14
6.1	UVP-Ausschlusskriterium.....	14
6.2	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages	14
6.3	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	16
6.4	In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	19
6.5	In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	19
6.6	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
6.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes	21
7	Begründung der Planinhalte	21
7.1	Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	21
7.1.1	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)	21
7.1.2	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	21

7.1.3	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	23
7.1.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	24
7.1.5	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).....	25
7.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB.....	25
7.2.1	Bauliche Anlagen (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO).....	25
7.2.2	Einfriedungen (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO).....	25
7.2.3	Grundstücksfreiflächen (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)	25
7.2.4	Abstandsflächen (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 6 und § 6 Abs. 11 HBO)	25
7.2.5	Stellplätze (in Verbindung mit § 44 Abs. 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)	25
7.2.6	Niederschlagswasser (in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG).....	26
8	Bodenordnung	26
9	Kosten (§ 9 Abs. 8 BauGB).....	26
10	Flächen.....	27
11	Textteil zum Bebauungsplan	28
12	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans.....	28
13	Rechtliche Grundlagen.....	28

1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet hat folgende Grenzen:

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke liegen in der Gemarkung Kloppenheim, Flur 20. Beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Wegeflurstücks 66 entlang der Südwestgrenze des Wegeflurstücks 66; dann der Südostgrenze des Wegeflurstücks 23 folgend bis zum südlichsten Grenzpunkt des Wegeflurstücks 23; von diesem Grenzpunkt entlang der Südwestgrenze des Wegeflurstücks 23, des Flurstücks 22, des Wegeflurstücks 7 und der Flurstücke 2/2 und 2/1; Nordwestgrenze der Flurstücke 2/1, 3, 4, 5 und 6 und des Wegeflurstücks 8; weiter entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 9 in westlicher Richtung; Nordwestgrenze des Flurstücks 9 bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 9; von dort entlang der Flurgrenze zwischen den Fluren 33, 20 und 18 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 711/2 (in der Flur 18).

Die folgenden Flurstücke liegen in der Flur 18. Vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 711/2 entlang der Nordwestgrenze des Flurstücks 711/2, des Wegeflurstücks 880/1, der Flurstücke 883/1, 726/1; 726/2, 727, 957/729 und 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744/1 und 885/1; weiter der Nordostgrenze der Flurstücke 885/1, 885/4, 885/5 und 885/6 (Graben) folgend; Südostgrenze der Flurstücke 885/6, 717, 715/1, 714, 713, 712, 883/1 und 880/1; Nordgrenze des Wegeflurstücks 881/2, des Flurstücks 2 (Graben) sowie der Flurstücke 638/2, 637/2, 636/2, 635/2, 634/2, 633/2, 888/2 (Graben), 625/2, 624/2, 622/3, 620/2, 619/2, 618/2, 617/2, 616/2 und 615/2; vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 615/2 das Wegeflurstück 86 (Mühlweg) senkrecht schneidend bis zur Südostgrenze des Wegeflurstücks 86 (Mühlweg); weiter entlang der Südostgrenze des Wegeflurstücks 86 (Mühlweg); dann der Nordostgrenze des Flurstücks 47 (Wäschbach) folgend bis zum Schnittpunkt mit der geradlinigen Verlängerung der südöstlichen Grenze von Flurstück 30; von diesem Schnittpunkt das Flurstück 47 (Wäschbach) geradlinig schneidend bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 30; Südostgrenze des Flurstücks 30 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 30; von dort das Wegeflurstück 29 geradlinig schneidend bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10; entlang der Südostgrenze der Flurstücke 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 16.

Die folgenden Flurstücke liegen in der Flur 21. Weiter entlang der Südostgrenze der Flurstücke 5, 6/1, 2 und 1; dann der Ost-, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 1 folgend bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1; von diesem Grenzpunkt das Wegeflurstück 46 geradlinig schneidend bis zur Nordwestgrenze des Wegeflurstücks 46; dann entlang der Nordwestgrenze des Wegeflurstücks 46 zurück bis zum Ausgangspunkt (Flur 20).

2 Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass

Mit 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, geneh-

migte Kleinbauten über den Bestandsschutz hinaus abzusichern und die Neuanlage von Gärten zu fördern.

Im Plangebiet „Bangert“ sind in der Vergangenheit zahlreiche Freizeitgärten entstanden, in denen überwiegend die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben bauordnungs- oder naturschutzrechtlich genehmigt wurde. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet „Bangert“ in den Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung 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 „Bangert“ in Wiesbaden-Kloppenheim 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 sowie die Ausweisung weiterer Flächen, in denen die Anlage von Gärten gestattet wird. 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 am südöstlichen Ortsrand von Kloppenheim. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bebauung südlich der Stiegelstraße begrenzt. Östlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen und Wege. Im Süden des Geltungsbereiches liegen der Friedhof, Obstwiesen und landwirtschaftliche Flächen. Westlich grenzt die geschlossene Ortslage von Kloppenheim an.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist geprägt von wohnungsfernen Gärten, Wiesen- und Ackerflächen sowie dem Wäschbach im Talraum. Der Wäschbach durchfließt das Gebiet von nordwestlicher in südöstlicher Richtung. Im Westen des Gebietes werden einige Wiesen als Pferdekoppeln genutzt.

Die durchschnittliche Größe der Gärten liegt mit ca. 360 m² nur gering unter dem Planungsrichtwert des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes von 400 m² für Kleingartenparzellen. Bauliche Anlagen sind im Gebiet überwiegend als Garten- und Gerätehütten vorhanden, wobei die zulässigen Richtwerte für bauliche Anlagen in Gartengebieten in den meisten Fällen nicht überschritten werden.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Ortslage von Kloppenheim begrenzt. Im Osten schließt der Talraum des Wäschbachs mit zum Teil ausgedehnten Wiesenflächen in der Aue an. Im Südosten des Plangebietes liegt der von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägte Landschaftsraum „Bierstadter Feld“. Südlich grenzt der Friedhof unmittelbar an das Plangebiet.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs gehören privaten Grundstückseigentümern. Nur die Verkehrsflächen (Wirtschaftswege) und ein kleines Gartengrundstück (Flurstück 55, Flur 20) befinden sich in städtischem Besitz.

3.4 Natur und Landschaft

Naturräumliche Einordnung

Der Planungsbereich ist Bestandteil der naturräumlichen Grundeinheiten „Wäschbach-Talkessel“ im Norden und „Bierstadter Feld“ im Süden. Der „Wäschbach-Talkessel“ ist nahezu vollständig von der Ortschaft von Kloppenheim eingenommen, nur der Teilbereich im Plangebiet ist nicht besiedelt. Die nahezu ebenen Lagen des „Bierstadter Feldes“ sind weitgehend mit Löß bedeckt und bieten beste Ackerstandorte.

Topographie

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet sind im Wesentlichen zweigeteilt: Der nördliche Teilraum, der den Talgrund des Wäschbachs einschließt, und der südliche Teilraum, der den Hangfuß des hier endenden „Bierstadter Feldes“ umfasst.

Die Höhen des Talgrundes liegen um 185 m ü. NN. Im Süden steigt das Gelände mit mäßiger Neigung gleichmäßig auf 196 m ü. NN im Westen und 190 m ü. NN im Osten an. Der südexponierte Talrand im Norden ist eben bis mäßig schwach geneigt und steigt im Plangebiet auf 186 - 188 m ü. NN an.

Klima

Der Planungsraum ist durch mittlere jährliche Niederschlagswerte von rund 600 mm und jährliche Durchschnittstemperaturen von 9,5° C geprägt. Im Landesvergleich zählt der Planungsraum zu den wärmsten und 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 Geltungsbereich befindet sich über ca. 370 m Lauflänge der Wäschbach, der als Gewässer 3. Ordnung einzustufen ist. Der Wäschbach befindet sich im Geltungsbereich in einem offenen ausgebauten Zustand mit hohem Renaturierungsbedarf. Der potenziell natürliche Retentionsraum des Wäschbachs wird geprägt von kleinstrukturierter Garten- und z. T. landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Renaturierungskonzept Wäschbachsystem (2000) beschreibt die Gewässerstrukturgüte in diesem Teilabschnitt mit sehr stark bis völlig verändert. Die unbefestigten Böschungen des weitgehend gestreckten Gewässerlaufs sind regelprofiliert. Die Gewässersohle liegt zwischen 1 m und 1,50 m unter Geländehöhe. Im nordwestlichen Abschnitt ist der Gewässerlauf auf ca. 15 m Fließstrecke verrohrt. Im Osten befindet sich ein breiter Brückendurchlass mit betonierter Sohle, auf der sich bereits Substrat angelagert hat. Die Gewässergüteklasse wird mit II (mäßig belastet) angegeben.

Der Grundwasserstand liegt im Bachtal zwischen 0,80 m und 1 m unter Flur. In der Aue ist daher von einer relativ hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen auszugehen.

Das Grundwasser wird in geringem Maß zur Bewässerung der Gärten genutzt. Insgesamt wurden 4 Brunnen zur Gartenbewässerung bei der unteren Wasserbehörde angezeigt.

Flora / Fauna

Im Plangebiet sind vor allem im Nordosten aufgrund der hohen Nutzungsintensität des Grabelandes und der Nutzgärten sowie der Beeinträchtigungen des Wäschbachs verhältnismäßig wenig bemerkenswerte Lebensraumstrukturen vorhanden.

Teilweise weisen die Gärten aber auch einen höheren Anteil an Obstbäumen auf, diese Obstbaumbestände sind für viele Tierarten (z. B. als Nahrungsquelle) von großer Bedeutung und ergänzen im Biotopverbund das Lebensraumgefüge der angrenzenden Landschaftsräume mit ihren zum Teil ausgedehnten Streuobstbeständen. Südlich des Wäsch-

bachs ist eine Kirschbaumreihe in der Hessischen Biotopkartierung als Lebensraum erfasst (Biotopnummer 431).

Im Südosten befindet sich eine Streuobstwiese, die unter den besonderen Schutz gemäß § 15 d HENatG gestellt ist. Aufgrund der räumlichen Nähe zu anschließenden Obstwiesen ist ein guter Verbund zu gleichartigen Biotopstrukturen gegeben.

Die Wiesen und Weiden im Plangebiet unterliegen meist intensiver bis mittlerer Nutzungsintensität und weisen kein besonderes Artenvorkommen auf.

Am Wäschbach ist der gewässerbegleitende Krautsaum nur spärlich ausgebildet. Die Gehölzstrukturen am Bach sind durch die angrenzenden Gärten bestimmt und fast ausschließlich aus nicht-standortgerechten Arten aufgebaut. Das Biotoppotential des Wäschbachs als zentrales Element im lokalen Biotopverbund ist derzeit nur in geringem Umfang wirksam.

Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsraum wird durch die Wäschbachaue, die Ortslage von Kloppenheim und den relativ flach ansteigenden Talhang im Süden (Randbereich des „Bierstadter Feldes“) geprägt.

Dem Wäschbach in seiner derzeitigen Ausprägung kommt nur eine untergeordnete Funktion als landschaftsbestimmendes Element zu. Durch das Fehlen typischer Saumstrukturen und den begradigten, tief in das Gelände eingeschnittenen Verlauf ist er als charakteristische Struktur kaum wahrnehmbar.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Gärten gestalten das Orts- und Landschaftsbild positiv. Insbesondere die an das Plangebiet anschließende Bebauung im Norden und Westen ist durch die Gehölzgruppen in den Gärten gut zur freien Landschaft hin eingebunden. Die Gehölzstrukturen bilden einen allmählichen Übergang von der Ortslage in die Landschaft und schaffen damit eine positive Ortsrandsituation. Im Nordosten fehlt diese Ortsrandeingrünung der Gebäude an der Stiegelstraße.

Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur

Durch die kleinstrukturierte Gartennutzung in Verbindung mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Pferdekoppeln besitzt das Plangebiet insgesamt einen ländlichen Charakter.

Die Freizeitgärten sind z. T. gut mit Obstgehölzen strukturiert und ergänzen im Biotopverbund das Lebensraumgefüge der angrenzenden Landschaftsräume mit ihren zum Teil ausgedehnten Streuobstbeständen. Einige dieser heimischen Laubbäume und Obstbäume in den Gärten sind als erhaltenswert eingestuft. Die Gärten bilden darüber hinaus im Norden und Westen einen allmählichen Übergang von der bebauten Ortslage in die Landschaft und schaffen damit eine positive Ortsrandsituation. Lediglich im Nordosten sind infolge der intensiven Grabelandnutzungen und des geringen Gehölzanteils in den Gärten Strukturdefizite festzustellen.

In den Gärten befinden sich einige wenige überdimensionierte Gartenlauben, deren Abmessungen über den gesetzlich zulässigen Größen liegen. Gleichwohl wirken diese Lauben nur in geringem Maße negativ auf das Landschaftsbild, da sie oftmals durch die bestehenden Gehölzstrukturen eingewachsen sind.

Für die Naherholung haben die Freizeitgärten einen sehr hohen Wert und decken das Bedürfnis vieler Bürger nach Aufenthalt in der Natur oder gärtnerischer Betätigung.

Als besonders problematisch ist die Belegung der Uferbereiche des Wäschbachs mit Gartennutzungen einzustufen. Der Wäschbach kann infolgedessen seine Funktionen als prägendes Element im Natur- und Landschaftshaushalt nicht mehr erfüllen. An dem Gewässer kommt es zu nutzungsbedingten Beeinträchtigungen, wie die Verhinderung einer freien Laufentwicklung durch Gewässerbegradigung und regelprofiliertem Ausbau, das Fehlen von typischen Saumstrukturen, dem Eintrag von gewässerbelastenden Stoffen durch die Gartennutzung und die Verringerung der natürlichen Wasserrückhaltekapazität (Retentionsraum).

3.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet

Rechtliche Vorgaben

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese (Flurstück 2, Flur 21), die im Sinne des § 15 d HENatG als „geschütztes Biotop“ einem generellen gesetzlichen Schutz unterliegt. Die Zerstörung oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung dieses Streuobstbestandes ist verboten.

Gegebenheiten der technischen Infrastruktur

Im westlichen Bereich quert eine Stromleitung (20 kV) das Plangebiet von Norden nach Süden. Auf dem Flurstück 744/1 (Flur 18) befindet sich eine Trafostation.

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. Die an das Plangebiet angrenzenden kontaminationsverdächtigen Flächen sind nach Abschluss der Recherchen durch das Umweltamt für das Planungsvorhaben nicht relevant.

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.

Der Regionalplan Südhessen 2000 stuft den Raum Wiesbaden als „Verdichtungsraum“ ein. Der Regionalplan Südhessen weist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Wäschbachaue als „Bereich für Schutz oberirdischer Gewässer - Planung“ aus. Den übrigen Bereich, in dem die Legalisierung und Neuanlage von Gärten geplant ist, weist er

als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ aus. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines großräumig ausgewiesenen „Regionalen Grünzuges“.

Der „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ ist der nicht mit anderen regionalplanerischen Vorrangnutzungen oder –funktionen belegte Teil des Freiraums. Neben landwirtschaftlich genutzten Flächen umfasst er Grünflächen, Flächen für Sport, Freizeit und Erholung. Daher steht die geplante Neuanlage von Gärten nicht im Widerspruch zu der regionalplanerischen Ausweisung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene „Flächennutzungsplan 2010“ der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den größten Teil des Plangebietes als „Grünfläche, Dauerkleingärten - Bestand“ dar. Der Auebereich im Osten des Plangebietes ist als „Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand“ ausgewiesen. Das Gebiet liegt innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bauschutzbereiches des Flughafens Erbenheim.

Hinweis: Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden sind Flächen, die kleiner als 5.000 m² sind, nicht dargestellt. Die gemäß HWG beiderseits von Bächen freizuhaltenden Schutzstreifen sind aus plangrafischen Gründen grundsätzlich nicht dargestellt.

Die im Bebauungsplan abweichenden Festsetzungen liegen unter der für den Flächennutzungsplan relevanten Darstellungsgröße und widersprechen somit nicht den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der Planung.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine sonstigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1974/1 Kloppenheim („Schild' sche Ziegelei“) an. Im Norden grenzen unmittelbar die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1982/2 Kloppenheim („Stiegel“) und Nr. 1986/1 Kloppenheim („Stiegel - 1. Änderung“) an.

4.4 Berücksichtigung von Fachplanungen

Klein- und Freizeitgartenkonzept

Nach dem Klein- und Freizeitgartenkonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden (1990) sollen der nördliche und östliche Teil des Plangebiets im Landschaftsplan als „Flächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten“ dargestellt werden. Der Bereich westlich des Friedhofs ist als „Fläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dargestellt. Im Uferbereich, der als „Gebiet ohne Gärten“ (Zone 1) gekennzeichnet ist, sollen legale Gärten verlagert und illegale Gärten entfernt werden. Die dem Uferbereich im Norden vorgelagerte Fläche ist als „Gebiet ohne Gärten“ (Zone 2) dargestellt. Diese Zone ist als Landschaftsraum mit geringerer Empfindlichkeit eingestuft, in dem vorhandene legale Gärten bis zum Erlöschen des Bestandsschutzes erhalten bleiben können.

In der Gesamtbilanz wird für den Ortsbezirk Kloppenheim ein Bedarf von 39 wohnungsfernen Gärten errechnet, dem ein Bestand von 184 Gärten gegenübersteht. Dieser große Überhang lässt vermuten, dass ein großer Teil der Gärten von Bürgern aus anderen Stadtteilen genutzt wird.

Wasserwirtschaftliche Rahmenplanung „Renaturierungskonzept Wäschbachsystem“

Zur Realisierung von Gewässerentwicklungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen wurde für das Wäschbachsystem eine wasserwirtschaftliche Rahmenplanung (sog. „Wäschbachstudie“) erstellt. Das Renaturierungskonzept Wäschbachsystem (November 2000) beschreibt die Gewässerstrukturgüte in dem betreffenden Teilabschnitt mit „sehr stark“ bis „völlig“ verändert. Zur Verbesserung der defizitären Gewässerstruktur sollen eine besiedelbare Sohle sowie verbesserte Linienführung des Wäschbachs wiederhergestellt werden. Durch die Entfernung des vorhandenen Uferverbaus soll wieder ein unverbautes Gewässerprofil entstehen. Grundlegend für eine eigenständige Gewässerentwicklung ist die Ausweisung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens und eine damit einhergehende Verlegung der Gartennutzung aus dem Uferbereich.

Im Zuge der Novellierung des Hessischen Wassergesetzes zum 30.05.2005 wurden die obersten Wasserbehörden gemäß § 4 HWG verpflichtet, für jede Flussgebietseinheit bis spätestens 22.12.2009 ein Maßnahmenprogramm und einen Bewirtschaftungsplan zu erstellen. Maßnahmenprogramm und Bewirtschaftungsplan sind für alle Planungen und Maßnahmen der öffentlichen Planungsträger verbindlich.

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).

Im Rahmen der erneuten Offenlage wird der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nicht mehr der überarbeiteten Planung angepasst.

5 Bebauungsplanverfahren

5.1 Grundsatzbeschluss „Legalisierung illegaler Kleinbauten“

Vor dem Hintergrund der unter Kapitel 2 erwähnten rechtlichen Regelungen wurden auf der Grundlage des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden, 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 „Bangert“ in Wiesbaden-Kloppenheim.

5.2 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17.12.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 556). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 05.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 20.06.2000 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 231), um die bestehenden Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen, wenn sie den gesetzlichen Vorgaben und der Zielsetzung, die Grundstücke einer individuellen gärtnerischen Nutzung zuzuführen, entsprechen. Der Beschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 04.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen des Offenlagebeschlusses wurde die Beschreibung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans (vgl. Kapitel 1) an die aktuelle Katastersituation angepasst.

5.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplans gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) beteiligt.

5.5 Änderungsbeschluss, Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 3 BauGB) und erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgebracht, die zu Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs führten.

Die Änderungen resultierten im Wesentlichen aus Anregungen, die bezüglich der Freihaltung des erweiterten Auebereichs im Nordosten des Plangebiets, der Ausweisung von Gewässerschutzstreifen sowie der geplanten Baumneupflanzungen vorgebracht wurden.

Die Einsender führten u. a. aus, dass für den erweiterten Bachauenbereich im Nordosten, der für die landwirtschaftliche Grünlandnutzung vorgesehen war, erhebliche Erschwernisse zu erwarten wären. Wegen der geringen Breite des Schutzstreifens, der Nähe zu den Ufergehölzen sowie der erwünschten Vernässung sei u. a. eine Nutzung der Verwertung des Aufwuchses nicht möglich.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen ergab, dass eine Freihaltung des erweiterten Auebereichs aus landespflegerischer wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist. Eine Entwicklung dieser Fläche zu einem vernässten Wiesenbereich wäre zudem mit der Gefahr von Feuchteschäden für die angrenzende Bebauung verbunden. Die Fläche ist daher nicht als zu entwickelnder Retentionsraum geeignet. Aus den oben genannten Gründen werden die öffentlichen Belange zugunsten der privaten Belange der Gartenbesitzer/ -pächter zurückgestellt. Die Fläche wird im überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf als „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten“ festgesetzt.

Die Einsender führten weiter aus, dass im Bereich des verrohrten Teils des Wäschbachs kein Gewässerschutzstreifen ausgewiesen werden soll. Die vorgebrachten Anregungen wurden vor Ort überprüft. Die Situation vor Ort lässt sich wie folgt beschreiben: Im Westen des Plangebiets verläuft der Wäschbach auf ca. 10 m Länge verrohrt im Plangebiet. Über der Verrohrung befindet sich ein gepflasterter Fußweg, der als Sackgasse am Auslauf der Verrohrung endet. Das südliche Bachufer ist durch eine Hangkante geprägt; das Gelände steigt hier deutlich an.

Die Prüfung durch die untere Wasserbehörde ergab, dass in diesem Teilabschnitt des Wäschbachs der südliche freizuhaltende Uferbereich infolge der steilen Hangkante von 10 m auf 5 m reduziert werden kann. Vorbehaltlich einer späteren möglichen Offenlegung des Wäschbachs kann in diesem Abschnitt jedoch nicht vollständig auf die Freihaltung des Uferbereichs verzichtet werden. Der freizuhaltende Uferbereich wird daher zeichnerisch und textlich auf eine Breite von 5 m festgesetzt.

Ein Einsender stellte Antrag auf Festsetzung der Uferlinie am Wäschbach, da in der Praxis die Böschungsoberkante und die Uferlinie am Wäschbach für die Festlegung der 10 m-Uferbereiche wichtig seien. Die untere Wasserbehörde als zuständige Fachbehörde hat durch eine Begehung vor Ort die Böschungsoberkanten des Wäschbachs bestimmt. Die zeichnerische Festsetzung des Wäschbachs als „Wasserfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB wurde im überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf entsprechend angepasst. Die als „Wasserfläche“ festgesetzte Fläche verschmälert sich damit im Schnitt um 1,50 m.

Eine weitere Änderung des Planentwurfs resultiert aus den vorgebrachten Anregungen zu den geplanten Baumneupflanzungen in den Freizeitgärten. Die ursprünglich geplanten Baumneupflanzungen waren durch zeichnerische Festsetzung entlang der Wege und zur Eingrünung des Plangebietes örtlich festgelegt.

Diese zeichnerischen Festsetzungen werden im überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf zugunsten weniger Reglementierungen der privaten Gartennutzungen weitgehend zurückgenommen und auf textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den Freizeitgärten beschränkt. Im Sinne einer Gleichbehandlung im gesamten Wiesbadener Stadtgebiet wurden einheitliche Vorgaben zu der Bepflanzung von Freizeitgärten aufgestellt. Danach ist in allen Freizeitgärten pro 200 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen, wobei die Pflanzenauswahl mit Wuchshöhe und Wuchsform des zu pflanzenden Baumes dem Gartenbesitzer freigestellt ist.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Südosten des Plangebiets, die im Zuge der standardisierten Bepflanzungsvorgaben ohnehin zu erbringen wären, wurden aus gestalterischen Gründen beibehalten. Mit dieser Festsetzung soll eine Baumreihe entlang des südlich verlaufenden Weges (in Verlängerung der „Bangertstraße“) geformt

werden. Bei den Pflanzungen sind hinsichtlich der Grenzabstände die Vorgaben des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten.

Ein Einsender legte Widerspruch gegen die auf Flurstück 17, Flur 20, geplante „Fläche für Maßnahmen - Kirschbaumreihe“ ein. Die Überprüfung vor Ort zeigte, dass das Flurstück aktuell als Freizeitgarten genutzt wird. Die Obstbäume sind teilweise abgängig oder nicht in ausreichender Wuchsqualität ausgebildet, so dass von 9 bestehenden Obstbäumen lediglich 3 Stück zum Erhalt festgesetzt werden. Die Qualität des Obstbaumbestandes und die Unternutzung als Garten erfordern somit nicht die Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Die auf dem Flurstück befindlichen Obstbäume können durch zeichnerische Festsetzung auch innerhalb des Freizeitgartens erhalten werden. Die Fläche wird daher zugunsten von „Privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten“ ausgewiesen.

Weitere Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs resultieren aus geänderten Nutzungsstrukturen infolge der zeitlichen Distanz im Bebauungsplanverfahren. So sind im überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf weniger Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese Abweichung resultiert aus einer Überprüfung der Bestandssituation im September 2004. Des Weiteren haben kleinflächig Umnutzungen stattgefunden, wie z. B. die Umwandlung von Grabeland in Freizeitgärten. Diese Veränderungen wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung in Kapitel 6.3 der Begründung berücksichtigt.

Darüber hinaus ergaben sich Änderungen aufgrund zwischenzeitlich geänderter gesetzlicher Vorgaben betreffend des Landschaftsschutzgebietes. Infolge der im Verfahren befindlichen Novellierung des Landschaftsschutzgebietes Wiesbaden (2. LSG-VO Wiesbaden vom 18.12.1970) wurde das Plangebiet bei der Neuabgrenzung aus dem einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet „Wiesbaden“ vom 04.06.2002 ausgenommen.

Ob das Plangebiet „Bangert“ im anstehenden landschaftsschutzrechtlichen Verfahren wieder in das Landschaftsschutzgebiet integriert werden wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden, da das Verfahren vom RP geführt wird. Nach Abschluss des landschaftsschutzrechtlichen Verfahrens wird die endgültige Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplan „Bangert“ nachrichtlich übernommen.

Desweiteren wurden die zwischenzeitlich geänderten gesetzlichen Vorgaben betreffend des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes an europarechtliche Vorgaben und zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 06.05.2005 eingearbeitet.

Eine weitere Änderung des Planentwurfes ergab sich aufgrund der Überprüfung des Streuobstbestandes im Südosten des Plangebietes durch die untere Naturschutzbehörde. Die Prüfung ergab, dass die Streuobstwiese als besonders geschütztes Biotop einzustufen und unter den besonderen Schutz gemäß § 15 d HENatG gestellt ist.

Als Folge der im überarbeiteten Planentwurf realisierten Änderungen mussten auch die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung in Kapitel 6.3 der Begründung sowie die Ermittlung der Kosten in Kapitel 9 der Begründung entsprechend angepasst werden.

Der Naturschutzbeirat stimmte dem Bebauungsplan-Entwurf in seiner Sitzung am 26.04.2001 zu.

Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung berührt, daher soll der Planentwurf erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17.11.2005 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 455). Der Beschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 27.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

5.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplans gleichzeitig mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) beteiligt.

6 Umweltbericht

6.1 UVP-Ausschlusskriterium

Die Umwelterheblichkeitsprüfung wurde durchgeführt und das Prüfblatt am 16.09.1992 durch Amt 36 (Sachgebiet Umweltverträglichkeitsprüfung) erstellt. Die erforderliche Altlastenrecherche wurde durchgeführt. Demnach befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Kontaminationsverdachtsflächen. Die an das Plangebiet angrenzenden kontaminationsverdächtigen Flächen sind für das Planvorhaben nicht relevant. Es wurden keine weiteren relevanten Umweltbelange zur Nachprüfung empfohlen.

Eine Verpflichtung zur Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 17 UVPG besteht nicht, da der Bebauungsplan keine prüfpflichtigen Vorhaben gemäß den Nrn. 18.1 bis 18.8 des Anhangs 1 des UVPG enthält.

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 Bachtal 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 Bachtal

Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes treten vor allem in den Uferbereichen des Wäschbachs 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 Gartennutzungen in den Uferbereichen müssen aufgegeben werden (§§ 12 und 14 HWG). Entlang des nördlichen Bachufers mit einem flacheren Auebereich soll ein erweiterter Gewässerschutzbereich entwickelt werden (*wurde im überarbeiteten Bebauungsplan zugunsten von Freizeitgärten gestrichen*). Zur qualitativen Verbesserung des Baches, insbesondere aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes, soll der Bachlauf naturnah umgestaltet werden. Die Entwicklung von typischen Begleitstrukturen ist vorgesehen.

Die Maßnahmen im Bachtal sollen zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes und der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere beitragen. Das zukünftige Gestaltungsbild des Bachlaufs und der Uferbereiche fördert die positive Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge.

Das landschaftsplanerische Konzept sieht die Auslagerung von 17 Gärten aus der Bachaue vor (ohne Grabelandflächen). Darüber hinaus werden 9 Gärten im Bereich der Uferschutzstreifen auf eine Gartengröße verkleinert, die keine bauliche Nutzung auf der verbleibenden Fläche mehr gestattet. Mindestens 3 dieser Gärten sollten deshalb ebenfalls ausgelagert werden. (*Im überarbeiteten Bebauungsplan müssen entlang des Wäschbachs 10 Gärten ausgelagert werden.*)

In den übrigen Fällen sollte eine Zusammenlegung und Neuparzellierung bzw. Erweiterung um angrenzende Flächen erfolgen. Nördlich des Wäschbachs sind 6 bereits bestehende Gartenparzellen kleiner als 250 m², hier ist ebenfalls keine bauliche Nutzung möglich. Die Mindestgröße einer Gartenparzelle für die Errichtung einer Gartenlaube sollte nördlich des Wäschbachs 250 m² und südlich 300 m² betragen. Für alle zu verlagernden Gärten können Ersatzflächen im Bereich der Hangzone im Plangebiet ausgewiesen werden. (*Im überarbeiteten Bebauungsplan wurde die Mindestgröße der Gartenparzelle in Verbindung mit einer baulichen Nutzbarkeit einheitlich auf 250 m² festgesetzt. Begründete Ausnahmen sind möglich.*)

Entwicklungsziele und Maßnahmen in der Hangzone

Die vorhandenen Obstbaumbestände sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Die Gartennutzungen in der Hangzone sollen planungsrechtlich gesichert und ausgedehnt werden, da von ihnen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes ausgehen. Die gärtnerische Nutzung kann an diesem Standort toleriert werden, wenn positive Strukturen erhalten und weiterentwickelt bzw. Fehlentwicklungen korrigiert werden. Die Gärten sollen als Freizeitgärten ausgewiesen werden.

Die Kirschbaumreihe nordwestlich des Friedhofs soll als besonders wertvolles Biotop erhalten und mit einer Ergänzungspflanzung zu einer Streuobstwiese weiterentwickelt werden. (*Wurde im überarbeiteten Bebauungsplan aufgrund zwischenzeitlich geänderter Nutzungsbedingungen zugunsten von Freizeitgärten geändert*).

Das Lebensraumpotential der Hangzone für gefährdete Arten (z. B. für Fledermäuse) soll insbesondere durch eine zukünftig extensive Pflege und Entwicklung der Streuobstwiese im Südosten des Plangebietes gesichert und erweitert werden.

Durch Baumpflanzungen entlang der Wege und der östlichen Gebietsgrenze soll die Einbindung des Gebiets in das Landschaftsbild und die Gestaltung des Ortsrandes von Kloppenheim verbessert werden. *(Im überarbeiteten Bebauungsplan wurden die zeichnerischen Festsetzungen zu den Baumneupflanzungen zugunsten weniger Reglementierungen für die Gartenbesitzer gestrichen).*

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. Die landschaftspflegerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesen Bebauungsplan integriert (vgl. Kapitel 5.5). Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nicht mehr der überarbeiteten Planung angepasst.

6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

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 enthält eine ausführliche Abhandlung zu den rechtlichen Erfordernissen und der Verfahrensmethode hinsichtlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Zusammenfassend gilt für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung folgendes:

- Sofern die Planung eine Neuanlage von Gärten ermöglicht, sind Eingriff und Ausgleich zu bewerten und bilanzieren.
- Im Falle einer planerischen Bestätigung des Bestandes an Gärten / baulichen Anlagen kann eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unabhängig von der derzeitigen Genehmigungslage unterbleiben.
- Im Falle einer planerischen Beseitigung des Bestandes an Gärten / baulichen Ablagen muss, soweit die Genehmigungslage zum Zeitpunkt der Planung nicht bekannt ist, die Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung ebenfalls unterbleiben. Sollte sich nach einzelfallbezogenem Abgleich der Genehmigungslage herausstellen, dass es sich um nachweislich legalen baulichen Bestand handelt, kann die Auslagerung als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe eingestuft werden. Handelt es sich bei der Auslagerung dagegen um einen nachweislich illegalen baulichen Bestand, würde damit der letzte rechtmäßige Zustand wiederhergestellt werden.

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird im Folgenden auf Grundlage von Bestandsaufnahme und Bewertung in verbal-argumentativer Form vorgenommen. Zur Plausibilitätskontrolle werden Eingriff und Ausgleich im Anschluss anhand der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 bilanziert.

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen dieser Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung dargestellt und in den Bebauungsplan integriert (vgl. vollständige Fassung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag).

Eingriffsumfang

Als Eingriff ist die Neuanlage von Freizeitgärten (22.250 m²) einschließlich der damit zulässigen baulichen Anlagen zu werten. Als Richtwert für die Größe einer Gartenparzelle werden 250 m² angenommen. Je 250 m² Gartenfläche sind 7,5 m² Versiegelung zur Errichtung einer Gartenlaube zulässig. Für 22.250 m² neu angelegte Gartenfläche ist daher eine Gesamtversiegelung von rund 670 m² möglich.

Durch die genannten Eingriffe werden im Wesentlichen die folgenden Potentiale des Landschaftshaushaltes beeinträchtigt:

Boden

- Verlust der belebten und vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch Gartenlauben in den Gärten, ca. 670 m²
- Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Wiesenumbruch durch Grabelandflächen)
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln

Wasserhaushalt

- Verlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit auf den versiegelten Flächen, ca. 670 m² Fläche
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser

Klima / Luft

- Verlust von Wiesen-, Weide- bzw. Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen, ca. 22.250 m²

Pflanzen- und Tierwelt

- Verlust von Wiesen und Weiden mittlerer Nutzungsintensität als Lebensraum, ca. 9.460 m²

Landschaftsbild / Erholung

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

Minimierungs- /Ausgleichs- / und sonstige landespflegerische Entwicklungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahmen sind die Festsetzungen auf den Gartenparzellen einzustufen:

- Die Beschränkung der zulässigen Laubengrößen in den Gärten und die Bindung an eine Mindestgröße für Gartenparzellen.

- Die Beschränkung von Wegeflächen sowie deren Ausbildung in wasserdurchlässiger Bauweise.
- Die Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder die Versickerung des Niederschlagswassers.
- Pflanzgebote zur Sicherstellung einer mindest notwendigen Begrünung und zur vorrangigen Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind im Rahmen der vorliegenden Planungskonzeption nicht erforderlich (vgl. im folgenden „Plausibilitätskontrolle nach Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)“) und werden daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Als sonstige landespflegerische Entwicklungsmaßnahmen sind einzustufen:

- die Renaturierung des Wäschbachs auf einer Länge von insgesamt ca. 370 m
- die Auslagerung von legalen Gärten aus den Uferbereichen des Wäschbachs sowie die Entwicklung und Pflege der Uferbereiche auf einer Fläche von insgesamt ca. 7.250 m²

Die umgesetzten landespflegerischen Entwicklungsmaßnahmen können dem Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden gutgeschrieben werden.

Plausibilitätskontrolle nach Ausgleichsabgabenverordnung (AAV):

Eingriffsflächen Bestand

Nutzung	Fläche (m²)	Biotoptypen-Nr.	Wertpunkte / m²	Wertpunkte
Acker	7.090	Nr. 11.191	13	92.170
Frischwiesen	1.640	Nr. 06.320	27	44.280
Weiden (intensiv)	7.820	Nr. 06.200	21	164.220
Grabeland	5.700	Nr. 11.211	14	79.800
Gesamt	22.250			380.470

Eingriffsflächen Planung

Nutzung	Fläche (m²)	Biotoptypen-Nr.	Wertpunkte / m²	Wertpunkte
Neuanlage strukturreicher Freizeitgärten	22.250	Nr. 11.223	23	511.750
Gesamt				511.750

Differenz Bestand / Planung: + 131.280 Wertpunkte

Durch die Umwandlung von Ackerflächen, Grabeland und intensivem Weideland in strukturreiche Freizeitgärten erfährt das Plangebiet insgesamt eine Aufwertung. Es besteht daher eine vollständige Kompensation der quantifizierbaren Eingriffe im Rahmen dieses Bebauungsplanes. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind im Rahmen der vorliegenden Planungskonzeption nicht erforderlich und werden daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen) kompensieren die Eingriffe durch die relativ kleinflächigen Versiegelungen in den Gärten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Gärten werden aufgrund intensiver Durchgrünung und der Freihaltung der Uferbereiche am Wäschbach vermieden.

6.4 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Baugesetzbuch § 1 a: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Bundesbodenschutzgesetz § 1: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen.

Hessisches Wassergesetz: Schutz oberirdischer Gewässer mit ihren Ufern und des Grundwassers, natürliche Gestaltung und Pflege der Uferbereiche (§ 1), Verwertung und Versickerung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser (§ 42 (3)).

Bundesnaturschutzgesetz § 2 (1): Schutz und Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften.

Hessisches Naturschutzgesetz § 1 a und b: Erhaltung und Entwicklung von Kulturlandschaften, Erhaltung wertvoller Lebensräume, Schutz von Talauen, Entwicklung eines Biotopverbundes.

Bundesimmissionsschutzgesetz §§ 1, 50: Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

6.5 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Regionalplan Südhessen 2000

Das Ziel der Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen, wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010, umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Sämtliche kontaminierten Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.

Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können (Flächenrecycling).

Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch

in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.

Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurück zu geben.

Eine weitere Lärmbelastung ist zu vermeiden.

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

In diesem Fachplan „Freizeitgärten“ dargestellt.

6.6 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung

In Kapitel 6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung wird im Detail der vorgenommene Eingriff ermittelt und aufgezeigt, wie dieser ausgeglichen werden soll.

Nachfolgend werden die vorhabenbezogenen Wirkungen auf die weiteren Schutzgüter untersucht und dargestellt.

Schutzgut Mensch: Der Bebauungsplan stellt eine Verbesserung für den Menschen dar, da die „Freizeitgärten“ planungsrechtlich gesichert werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Der Bebauungsplan stellt eine Verbesserung dar, da die „Freizeitgärten“ planungsrechtlich gesichert werden. Pflanzenlisten sind als Hinweise aufgeführt. Durch die Sicherung und Entwicklung der Obstbaumbestände in den Freizeitgärten, durch die Sicherung der Streuobstwiese sowie die naturnahe Gestaltung des Wäschbaches werden die Bedingungen für Flora und Fauna verbessert, vgl. Kap. 6.2.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser: Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie die Auslagerung der Gärten aus den Uferbereichen und die naturnahe Gestaltung des Wäschbaches, erfährt das Gebiet in dem o.g. Sinn eine Aufwertung, vgl. Kap. 6.2.

Schutzgut Luft, Klima und Landschaft: Durch die planungsrechtliche Festsetzung „Freizeitgärten“ erfährt das Gebiet in dem o. g. Sinn eine Aufwertung. Der Übergang von der bebauten Struktur des Ortskernes in die freie Feldflur wird durch die planungsrechtliche Sicherung der „Freizeitgärten“ gewährleistet, vgl. Kap. 6.2.

Schutzgut Kulturgüter: Kulturgüter werden vom Vorhaben nicht berührt.

Schutzgut Sachgüter: Sachgüter werden vom Vorhaben nicht berührt.

Schutzgüter - Wechselwirkung: Es wird nochmals auf die positive Wirkung auf alle Schutzgüter hingewiesen.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Auf die weitere Ausarbeitung dieses Kapitels wird verzichtet, da aus dem zuvor Beschriebenen weder Ansatzpunkte einer zu erwartenden Beeinträchtigung oder Benachteiligung durch die geplante Baumaßnahme auf die Umwelt zu erwarten sind bzw. sich nachweisen lassen.

Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung nicht vorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein können, kann im Zuge einer allgemeinen Überwachung im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen erfolgen.

6.7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat ergeben, dass durch die Änderungen gemäß Punkt 4 der Begründung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. So lassen sich für folgende Schutzgüter Verbesserungen prognostizieren: Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft.

Für folgende Schutzgüter lassen sich keine Veränderungen feststellen, da sie entweder nicht mehr messbar sind oder weil sie durch die Maßnahme nicht betroffen werden: Sach- und Kulturgut. Auswirkungen auf Schutzgüter sind somit nicht vorhanden und nicht zu erwarten.

7 Begründung der Planinhalte

7.1 Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

a) Wirtschaftswege

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. Das jeweilige Ausbauerfordernis wird gemäß Magistratsbeschluss Nr. 1101 vom 21.09.1976 vom Tiefbauamt festgelegt.

Die asphaltierten Wirtschaftswege (Flurstücke 97, 140, 357/1, Flur 25) sind Teil der Radwegeverbindungen Igstadt - Bierstadt und Igstadt - Erbenheim - Bierstadt - Kloppenheim - Igstadt (Rundfahrweg).

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

Mit der Sicherung bestehender Gärten wird zur Deckung des Bedarfs an Freizeitgärten in Kloppenheim beigetragen. Das an die Ortslage anschließende Plangebiet eignet sich aus landschaftsplanerischer Sicht zur Legalisierung und Neuanlage von Freizeitgärten. Mit Ausnahme der Bachuferbereiche sind die Flächen nicht mit Vorrangfunktionen naturschutzrechtlicher, -fachlicher oder wasserrechtlicher Art belegt. Mit der Neuausweisung

von Freizeitgärten auf den derzeit als Acker, Wiesen oder Koppeln genutzten Flächen wird Ersatzgelände für die aus dem Uferbereich des Wäschbachs zu verlagernden Gärten ausgewiesen.

Der Bebauungsplan geht mit der Festsetzung von Flächen für die Gartenneuanlagen über das Maß der auszulagernden Gärten hinaus, da die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen einer Freiwilligkeit bzgl. ihrer künftigen Nutzung unterliegen und daher nur zu einem kleinen Teil zu Verlagerungszwecken zur Verfügung stehen werden. Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig die derzeitige Nutzungsstruktur überwiegend beibehalten wird.

Ausgehend von einem Planungsrichtwert von 400 m² Gartenfläche stehen somit lediglich planerisch Flächen für die Neuanlage von ca. 42 Freizeitgärten zur Verfügung. Unter Berücksichtigung von mindestens 10 zu verlagernden Gärten aus der Wäschbachau sowie weiteren Gärten, die durch Verkleinerungen nur eingeschränkt nutzbar sind, und den zusätzlichen Gärten, die aus anderen empfindlichen Außenbereichen von Kloppenheim verlagert werden müssen, ist die Festsetzung zur Neuanlage von Freizeitgärten planerisch erforderlich.

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

Die Begrenzung der baulichen Nutzung dient der Einbindung der Gärten in das Landschaftsbild und fördert die städtebauliche Funktion der Gärten im Rahmen der Ortsrandgestaltung. Durch die Festsetzungen sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die mit der Errichtung baulicher Anlagen einhergehen, minimiert werden. Infolge der vielfach bestehenden Kleinparzellierung der Flächen ist eine bauliche Nutzung der Gärten schon ab einer Parzellengröße von 250 m² zulässig. Eine Versorgung der Gärten mit Energie und Wasser durch das öffentliche Netz ist nicht vorgesehen, damit keine Aufenthaltsqualitäten, z. B. für permanente Wohnzwecke, geschaffen werden.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen werden reglementiert, weil entsprechend § 1 a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. 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.

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

Die Gärten liegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch störende bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze werden so minimiert. Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Landschaftsbild von Bedeutung.

Aus gestalterischen Gründen wurden auf Flurstück 1, Flur 21, die Standorte für die Baumpflanzungen in den Gärten zeichnerisch festgesetzt, um eine Baumreihe entlang

des südlich verlaufenden Weges (in Verlängerung der „Bangertstraße“) zu erzielen. Bei den Baumneupflanzungen sind die Grenzabstände gemäß § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

7.1.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Vorgaben des Wasserrechtes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan „Bangert“ sind daher am Wäschbach und in seinen Uferbereichen Maßnahmen zur Renaturierung vorgesehen. Der gesetzliche Auftrag zur Herstellung und Erhaltung eines naturnahen Gewässerzustandes ist in § 8 HWG verankert.

Die Renaturierungsmaßnahmen sind Teil einer Gesamtkonzeption, wie sie in der vorliegenden wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung „Renaturierungskonzept Wäschbachsystem“ vom November 2000 vorgesehen sind.

Das „Renaturierungskonzept Wäschbachsystem“ beschreibt die Gewässerstrukturgüte in diesem Teilabschnitt mit „sehr stark“ bis „völlig“ verändert. Zur Verbesserung der defizitären Gewässerstruktur sollen eine besiedelbare Sohle sowie eine verbesserte Linienführung des Wäschbachs wiederhergestellt werden. Durch die Entfernung des vorhandenen Uferverbau soll wieder ein unverbautes Gewässerprofil entstehen. Grundlegend für eine eigenständige Gewässerentwicklung ist die Ausweisung von beidseitigen Gewässerschutzstreifen und eine damit einhergehende Verlegung der Gartennutzung aus diesen Uferbereichen.

Durch die Renaturierungsmaßnahmen sollen die ökologischen Funktionen im Naturhaushalt, wie z. B. für Klima und Boden, als Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für den Biotopverbund verbessert werden. Durch die naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufs wird die Bedeutung des Wäschbachs als bestimmendes Landschaftselement wiederhergestellt. Die Festsetzung zur Gestaltung der Gewässerprofile soll eine Vernässung der Uferbereiche fördern und eine naturnahe Laufentwicklung initiieren.

Gewässertypische Vegetationsstrukturen stellen sich bei geeigneten Standortvoraussetzungen von selbst ein. In der Regel wird durch die Anlage von Uferstreifen und durch die Herausnahme von Nutzungen der Selbstbesiedlung und Sukzession der Vorzug gegeben, um standorttypische Vegetationsstrukturen zu entwickeln und Florenverfälschung zu vermeiden. Zur Beschleunigung können Initialpflanzungen vorgenommen werden. Angestrebt wird die Entwicklung eines artenreichen, standortgerechten Bachufergehölzsaums (vgl. Kapitel 7.1.4).

Die Sanierung des Wäschbachs soll im Rahmen der Ökokontoregelung der Landeshauptstadt Wiesbaden durchgeführt werden.

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

a) Uferbereiche (in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Durch die naturnahe Gestaltung des Wäschbachs verbunden mit der Sanierung der Uferbereiche wird die Bedeutung des Bachlaufs als bestimmendes Landschaftselement wiederhergestellt (vgl. Kapitel 7.1.3).

Entsprechend § 12 HWG sind die Uferbereiche in einer Breite von beidseitig 10 m freizuhalten. Als Uferbereich gilt nach § 12 (2) HWG die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegende Fläche, sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10 m außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Dimensionierung der Uferbereiche ist durch das Hessische Wassergesetz festgelegt und unterliegt nicht der Abwägung.

Für den im Westen befindlichen Fließabschnitt des Wäschbachs hat die untere Wasserbehörde bestimmt, dass der südliche freizuhaltende Uferbereich infolge der steilen Hangkante von 10 m auf 5 m reduziert werden kann.

In den Uferbereichen sind gemäß § 14 (2) HWG u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (Nr. 1), das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden (Nr. 2), die Umwandlung von Grün- in Ackerland (Nr. 3) und das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Gewässerschutz dient (Nr. 4), verboten.

In den 10 m breiten Uferstreifen sind mindestens 5 m Breite von Nutzungen freizuhalten, um einen ausreichenden seitlichen Bewegungsspielraum für die freie Lauf- und Profilentwicklung zu ermöglichen. Gewässertypische Vegetationsstrukturen stellen sich bei geeigneten Standortbedingungen über Sukzession von selbst ein. Anschließende 5 m können als extensives Grünland genutzt werden.

Die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen kann als Initialpflanzung in kleineren Gehölzgruppen vorgenommen werden, um artenreiche Gehölzstrukturen in kürzeren Zeitabständen entwickeln zu können. Eine natürliche Gehölzzonierung an Fließgewässern beginnt an der Uferlinie mit Schwarzerlen und Weiden.

Zur Unterstützung der Gewässerdynamik ist das Einbringen von Totholz möglich. Diese Maßnahme stellt eine einfache und kostengünstige Methode dar, um den Prozess der Gewässerdynamik in Gang zu setzen. Um die Strömungsdiversität zu erhöhen und um Substratanlandungen zu bewirken, können Steine autochtonen Materials unregelmäßig verteilt als „Störsteine“ ausgebracht werden.

b) Streuobstwiesen

Die Festsetzungen zum Erhalt der Streuobstwiese dienen der langfristigen Sicherung als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Darüber hinaus trägt die Fläche zur Sicherung des Landschaftscharakters sowie zur Durchgrünung des Gartengebietes bei. Als Trittsteinbiotop dient sie dem Biotopverbund zwischen den Streuobstwiesen im Süden und im Nordosten entlang des Wäschbach-Hangs. Der Streuobstbestand unterliegt bereits im Sinne des § 15 d HENatG als „geschütztes Biotop“ einem generellen gesetzlichen Schutz.

7.1.5 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 a und b BauGB)

Die Erhaltung der landschaftsbildprägenden Einzelbäume wird festgesetzt, da sie aufgrund ihrer Größe und ihres Grünvolumens besonders bedeutsam sind und das Grundgerüst der Grünstruktur im Gebiet bilden. Die zu erhaltenden Obstbaumhochstämme erfüllen zudem wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich der langfristigen Aktivierung des Lebensraumpotentials.

7.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

7.2.1 Bauliche Anlagen (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

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 (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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

7.2.3 Grundstücksfreiflächen (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Entsprechend § 1 a 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 (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 6 und § 6 Abs. 11 HBO)

Um auf allen Gartengrundstücken die Errichtung einer Gartenlaube zu ermöglichen und ein aufgelockertes Erscheinungsbild zu erreichen, wird der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, unter Anwendung des § 6 Abs. 11 HBO auf 1 m herabgesetzt.

7.2.5 Stellplätze (in Verbindung mit § 44 Abs. 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen wird festgesetzt, da im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vorhanden sind. Aufgrund der schmalen Wegeflächen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen entlang der Wirtschaftswege nur eingeschränkt möglich.

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

7.2.6 Niederschlagswasser (in Verbindung mit § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz)

Mit dieser Festsetzung kann das Niederschlagswasser über die Bewässerung oder die direkte Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Darüber hinaus kann durch die Verwendung von Niederschlagswasser auf die Entnahme von Grundwasser verzichtet werden (im Sinne des § 42 HWG). Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus und entspricht damit den Planungsleitsätzen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB.

8 Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen im Planungsbereich 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.

Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen in den Gärten gehen zu Lasten der Gartenbesitzer.

Grunderwerbskosten für sonstige landespflegerische Entwicklungsmaßnahmen:

Maßnahmen	Menge (m²)	Einheitspreis in €	Gesamtpreis in €
Ankauf legaler Gartenflächen zur Entwicklung naturnaher Uferbereiche	3.000	8,- ¹	24.000,-
Ankauf illegaler Gärten zur Entwicklung naturnaher Uferbereiche	4.250	3,-	12.750,-
Gesamt	7.250		36.750,-

¹ Gemäß Verkehrswertgutachten vom 09.10.2002

Herstellungskosten für sonstige landespflegerische Entwicklungsmaßnahmen:

Maßnahmen	Menge	Einheitspreis in €	Gesamtpreis in €
Auslagerung Gärten (Entfernung Hütten, Fundamente, Zäune, Bodenbefestigungen), Entsorgung, Entfernen standortfremder Gehölze	pauschal	pauschal	25.000,-
Aufweitung und Abflachung des Gewässerprofils am Wäschbach	1.000 m ²	5,-	5.000,-
Einzelbaumpflanzung am Wäschbach incl. Fertigstellungspflege	30 St.	80,-	2.400,-
Gesamt			32.400,-

Geschätzte Gesamtkosten: 69.150,- €

In den Uferbereichen sind jährlich anfallende Unterhaltungskosten für die extensive Pflege (1 - 2x jährliche Mahd, Entsorgung des Schnittguts) wie folgt zu kalkulieren.

Maßnahmen (jährlich)	Menge	Einheitspreis in €	Gesamtpreis in €
Mahdkosten mit Einachsmäher	3.700 m ²	0,90	3.330,-
Entsorgung des Schnittgutes		pauschal	250,-
Gesamt			3.580,-

Refinanzierung der landespflegerischen Entwicklungsmaßnahmen

Die Maßnahmen und die Kosten werden dem Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden gutgeschrieben. Daraus können naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse anderer Vorhaben (z. B. Wohn- oder Gewerbegebiete) abgegolten und in Wert gesetzt werden. Die Maßnahmen sollen vorzugsweise Bauvorhaben im Ortsbezirk Kloppenheim zugeordnet werden.

10 Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7 ha.

Der Geltungsbereich gliedert sich in ca. 12 % öffentliche Flächen und ca. 88 % 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 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 der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSCHG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005

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 29. November 2005

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 6. 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 Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr u. 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 (Abfallwirtschaftssatzung) vom 14. März 2002

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

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

Verordnung zur Sicherstellung und Änderung von Landschaftsschutzgebietsverordnungen im Regierungsbezirk Darmstadt, hier: Einstweilige Sicherstellung des Landschaftsschutzgebietes „Wiesbaden“ vom 04. Juni 2002

im Auftrag

Thomas Metz

Leitender Baudirektor