

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NORDÖSTLICH DER HIRTENSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich.....	- 3 -
2	Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass	- 3 -
3	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	- 4 -
3.1	Lage im Raum	- 4 -
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen.....	- 4 -
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	- 5 -
3.4	Rechtliche und sonstige Vorgaben.....	- 5 -
4	Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen.....	- 6 -
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	- 6 -
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	- 6 -
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	- 6 -
4.4	Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag.....	- 6 -
5	Bebauungsplanverfahren.....	- 7 -
5.1	Grundsatzbeschluss "Legalisierung illegaler Kleinbauten"	- 7 -
5.2	Aufstellungsbeschluss.....	- 7 -
5.3	Offenlagebeschluss, öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	- 7 -
6	Belange von Natur und Landschaft	- 8 -
6.1	UVP-Ausschlusskriterium.....	- 8 -
6.2	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages	- 8 -
6.3	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	- 9 -
6.4	Umweltbericht	- 11 -
7	Begründung der Planinhalte	- 14 -
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	- 14 -
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO).....	- 16 -
8	Bodenordnung	- 17 -
9	Kostenschätzung	- 17 -
10	Flächen	- 18 -
11	Textteil zum Bebauungsplan	- 18 -
12	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans	- 18 -
13	Rechtliche Grundlagen	- 18 -

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sonnenberg, Flur 5 und hat folgende Grenzen:

Ausgehend vom südwestlichen Grenzpunkt des Wegeflurstücks 241 entlang dessen Südostgrenze, weiter an der südwestlichen Grenze der Wegeflurstücke 240 und 232/23. Dann entlang der westlichen Grenze des Wegeflurstückes 400 und der südlichen Grenze des Flurstückes 62. Die Grenze quert das Wegeflurstück 234 und verläuft an dessen westlichem Rand nach Süden bis zum Grundstück Bürschgartenstraße 8, folgt dessen Grenze erst nach Norden und verläuft nördlich des Hauses nach Westen. Folgt der östlichen und nördlichen Grenze des Grundstückes Bürschgartenstraße 6. Die Grenze verläuft östlich des Hauses Hirtenstraße 25 und weiter östlich des Grundstückes Hirtenstraße 29a, des Flurstückes 75/1 sowie der Grundstücke Hirtenstraße 31a bis 51 nach Norden. Die Grenze führt entlang des Flurstückes 104/5 nach Nordosten um entlang der Flurstücke 104/5 bis 104/1 nach Nordwesten zu verlaufen. Die Grenze überspringt das Wegeflurstück 237 und verläuft an der Süd- und Westgrenze des Flurstückes 108 bis zum Flurstück 107/3 und folgt dessen Südostgrenze. Sie folgt der Südwestgrenze der Flurstücke 107/3 bis 107/5 und trifft dort auf das Wegeflurstück 241.

2 Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass

Gemäß dem Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 sowie dem Gemeinsamen Runderlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, im Außenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen illegal errichtete Kleinbauten zu legalisieren, genehmigte Kleinbauten über den Bestandsschutz hinaus abzusichern und die Neuanlage von Gärten zu fördern.

Im Plangebiet „Nordöstlich der Hirtenstraße“ sind bisher zahlreiche ungeordnete Freizeitgärten entstanden, in denen nur teilweise die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben naturschutzrechtlich genehmigt wurde.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Nordöstlich der Hirtenstraße“ in Wiesbaden-Sonnenberg beschlossen (Beschluss-Nr. 554), um die vorhandenen Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen, wenn sie der bauleitplanerischen Zielsetzung, die Grundstücke einer individuellen gärtnerischen Nutzung zuzuführen, entsprechen. Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist, sowie die Ausweisung weiterer Flächen, die sich für eine Anlage von Gärten eignen.

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 „Nordöstlich der Hirtenstraße“ 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 landschaftsplanerischen 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 im Norden der Landeshauptstadt Wiesbaden am nordwestlichen Rand des Ortsbezirkes Sonnenberg in etwa 3 km Entfernung zur Innenstadt.

Das Gebiet liegt auf einer Hochfläche des Bahnholzer-Riedels, der sich über dem Ortskern Sonnenberg mit dem tief eingeschnittenen, engen Rambachtal erhebt. Durch die Lage des Plangebietes auf dieser Geländekuppe liegt es gleichsam an exponierter Stelle. Dadurch wirkt das Gebiet als eigenständiger Bereich und kann kaum als zur Siedlung gehörig betrachtet werden. Durch die lockeren Gehölzbestände fügt es sich harmonisch in die Umgebung ein.

An das Plangebiet grenzt im Nordosten und Osten landwirtschaftliche Nutzfläche mit Wiesen, Wiesenbrachen und Streuobstwiesen, sowie darauf folgend die Bebauung entlang der Dudenstraße an. Im Süden und Südwesten schließt die Bebauung entlang der Bürschgarten- und der Hirtenstraße an. Im Norden wird das Plangebiet durch ein Nutzungsmosaik von Gärten, Wiesen, Gehölzbeständen sowie dem Schüsselbachtal begrenzt.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil von wohnungsfernen Gärten geprägt. Die Gärten unterscheiden sich bezüglich der Art der Nutzung (Zier-, Nutz-, u. Mischgärten) und damit verbunden bezüglich ihrer Ausstattung. Sie werden überwiegend als Ziergärten genutzt. In fast jedem Garten befinden sich bauliche Anlagen, die als Gerätehütten oder Gartenlauben ausgebaut sind. Baulichkeiten mit einer Größe von mehr als 30 m³ Rauminhalt überschreiten dabei die gesetzlich zulässigen Dimensionen. Auf Flurstück 64/1 befinden sich ein Taubenschlag und eine überdachtes Holzlager (Bretter).

Die Größe der Gärten variiert beträchtlich. Teilweise sind sie über 2.000 m², teilweise nur ca. 500 m² groß. Der Planungsrichtwert des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes beträgt 700 m² für Freizeitgärten.

Auffällig sind die Obstgärten, die fast ausschließlich aus hoch- bzw. halbstämmigen Obstbäumen bestehen. Auch in diesen Gärten befinden sich meist bauliche Anlagen. Daneben gibt es Obstgärten mit plantagenartigem Charakter, die dicht mit Niederstammbaum bestanden sind. Einige Gärten sind vollständig oder in Teilbereichen sehr extensiv bzw. nicht genutzt.

Der Geltungsbereich ist über je einen Abzweig an der Bürschgartenstraße und der Hirtenstraße auch für PKW erschlossen. Der, das Gebiet in zwei Hälften teilende Weg, ist die Haupteerschließungsachse. Weitere fußläufige Verbindungen sind über drei Stichwege gegeben, die von der Hirtenstraße sowie von der Bürschgartenstraße abzweigen. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Gebietes ist gering, da die Oberflächenbeschaffenheit der Wege Gras oder Kies ist. Pkw-Stellflächen befinden sich in der Regel auf den jeweiligen Gartengrundstücken.

Neben den Gärten befinden sich mehrere überwiegend extensiv genutzte Streuobstwiesen im nördlichen und mittleren Bereich des Gebietes. Besondere Strukturelemente sind daneben die Gehölzbestände entlang der Hirtenstraße und der hohlwegartige Erschließungsweg von der Bürschgartenstraße.

Insgesamt stellt das Gebiet trotz der gärtnerischen Nutzung aufgrund seiner Strukturvielfalt einen wertvollen Lebensraum dar.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich, außer den Wegeparzellen befinden sich in Privatbesitz.

3.4 Rechtliche und sonstige Vorgaben

Rechtliche Vorgaben

Ein Teilbereich des Planungsgebietes liegt innerhalb der einstweiligen Sicherstellung des Landschaftsschutzgebietes „Wiesbaden“ vom 04. Juni 2002. Die Grenze verläuft entlang des Mittelweges und folgt dem nach Nordosten abknickenden Weg.

Außerdem befinden sich im Plangebiet folgende wertvolle Streuobstbestände, die im Sinne des § 31 HENatG „geschützte Biotop“ einem generellen gesetzlichen Schutz unterliegen. Es sind die Streuobstbestände auf den Flurstücken 148, 141, 118, 117 und 116 (tlw.) in der Flur 5.

Maßnahmen, die zu einer Veränderung oder Beeinträchtigung der Biotopstrukturen führen, sind nicht zulässig.

Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes, entlang der Hirtenstraße befindet sich eine elektrische Freileitung. Sie versorgt die Gebäude im Bereich Hangesheck mit Elektrizität.

Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kontaminationsverdachtsflächen vor.

4 Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden nach § 8 Abs. 7 des Hessischen Landesplanungsgesetzes verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Südhessen von 2000 ist der Raum Wiesbaden als Verdichtungsraum eingestuft. Er weist den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ aus. Daneben ist der Geltungsbereich Teil eines „Regionalen Grünzuges“.

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 der Ausweisung „Regionaler Grünzug“ des Regionalplans Südhessen nicht entgegen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Planbereich wie folgt dar: Der gesamte Geltungsbereiches ist als "Grünfläche, Dauerkleingärten - Bestand" dargestellt. Da sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus diesen Darstellungen entwickeln lassen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweis: Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden werden Flächen, die kleiner als 5.000 m² sind, nicht dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für das Planungsgebiet selbst existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Anschließend gibt es drei rechtskräftige Bebauungspläne, sie grenzen teilweise direkt an den Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan „Ortskern Sonnenberg“ ist seit 2006, der Bebauungsplan „Bürschgartenstraße - Dudenstraße“ seit 1969, der Bebauungsplan „Verlängerung Dudenstraße“ seit 23.11.1983 rechtsverbindlich.

4.4 Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Die Abweichungen zwischen Bebauungsplan und landschaftsplanerischem Fachbeitrag beruhen einerseits auf geänderten rechtlichen Vorgaben, andererseits auf der zeitlichen Distanz zwischen beiden Planungen.

Aufgrund der Novellierung des HENatG wurden die Kriterien für die Biotop, die einem generellen gesetzlichen Schutz unterliegen, geändert. Im Bebauungsplan sind die aktuellen Abgrenzungen nach § 31 HENatG dargestellt. Dies hat zur Folge, dass die Flurstücke 100-103 als private Grünfläche Freizeitgärten ausgewiesen wurden, da der Obstbaumbestand nicht den Status einer Streuobstwiese hat.

Das Flurstück 107/5 wird komplett als Fläche für Maßnahmen - Gehölz - festgesetzt. Die Sukzession ist inzwischen soweit voran geschritten, dass eine Rückführung in Gartenfläche mittlerweile einen zu großen Eingriff in diesen Lebensraum bedeuten würde.

Der Gehölzbestand entlang des Hohlweges im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist entsprechend dem tatsächlichen Bestand in geringerem Umfang wie im Fachbeitrag festgesetzt. Mit der Ausweisung soll der vorhandene Bestand an großkronigen, bedeutsamen Laubbäumen erhalten werden, aber keine weitere Ausdehnung in die Gärten hinein erfolgen.

Entgegen den Darstellungen im Fachbeitrag sind ab einer Grundstücksgröße von 500 m² Hütten bis 30 m³ zulässig. Diese Festsetzung spiegelt die tatsächlichen Gegebenheiten wieder. Einige der vorhandenen Hütten sind größer als 30 m³. Die Änderung der Festsetzung von 15 auf 30 m³ ist aufgrund der großen Grundstücke im Geltungsbereich jedoch unproblematisch.

Die Gärten östlich der Häuser Hirtenstraße 27 - 31 sowie 35 - 51 und nördlich der Häuser Bürschgartenstraße 6 und 8 sind entgegen dem Fachbeitrag als private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, da diese Grundstücke keine separate Erschließung haben und bereits als Hausgärten genutzt werden.

Das Flurstück 64/1 ist entsprechend den realen Gegebenheiten als private Grünfläche - Kleintierhaltung/Taubenzuchtanlage - festgesetzt. Im Stadtgebiet besteht ein steigender Bedarf an Flächen für derartige Nutzungen, deshalb sollen sie an unproblematischen Standorten, bestätigt werden. Dadurch wird verhindert, dass das Flächendefizit für diese Nutzungen weiter steigt.

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 (1990), der damaligen Genehmigungspraxis (Gartenplangebiete) und der örtlichen Kenntnisse Vorschläge für die Abgrenzung von Bebauungsplänen zur Neuordnung und Legalisierung von Gartengebieten erarbeitet.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in einem Grundsatzbeschluss vom 03.09.1992 (Beschluss-Nr. 369) die Verwaltung beauftragt, Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne für Gartengebiete in 23 Planbereichen herbeizuführen. Zu diesen gehört auch der vorliegende Bebauungsplan "Nordöstlich der Hirtenstraße" in Wiesbaden-Sonnenberg.

5.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17. Dezember 1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 554). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 5. Januar 1993 ortsüblich bekannt gemacht.

5.3 Offenlagebeschluss, öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen hat, wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes für die Dauer von vier Wochen (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

6 Belange von Natur und Landschaft

6.1 UVP-Ausschlusskriterium

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

6.2 Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich

Planungsziel ist es die Gartennutzung, die Streuobstbestände sowie die zahlreichen Gehölzstrukturen innerhalb der Gärten zu erhalten und zu entwickeln. In den vergangenen Jahren erfolgte eine Nutzungsintensivierung, die mit der Errichtung von überdimensionierten Gartenlauben und teilweise massiven Grundstückseinfriedungen einherging, wodurch der Charakter des Gebietes zum Teil gestört wird. Diesen Fehlentwicklungen muss durch den Bebauungsplan entgegengesteuert werden.

Im gesamten Plangebiet sollen die vorhandenen Wege in ihrer bereits bestehenden Befestigungsart (Erd-/Graswege, Schotterwege; Rasenflächen für Stellplätze) beibehalten werden, um die Erschließung der Gartenflächen in ausreichendem Umfang zu sichern und zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden.

Grünordnerische Entwicklungsziele

Die wohnungsfernen Gärten im Plangebiet sollen gesichert werden. Weiterhin soll für die Reaktivierung von Gärten die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Die Absicherung der Gärten erfolgt durch die Ausweisung als „Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten“ mit der Festlegung von Pflanzgeboten und einer Parzellengröße von 400 - 700 m², um den extensiven Charakter des Gebietes zu erhalten. Ab einer Parzellengröße von 400 m² ist die Errichtung einer Gartenlaube mit einem Rauminhalt bis 15 m³ gestattet. Von besonderer Bedeutung für das Planungsgebiet sind Vorgaben bezüglich der Grundstückseinfriedungen, um den gebietstypischen, offenen Charakter zu erhalten und in Teilbereichen wiederherzustellen (betrifft auch vegetative Einfriedungen, wie z.B. Sichtschutzhecken).

Eine Teilung bestehender Gartengrundstücke ist grundsätzlich denkbar. Es sollte jedoch keine Kleinparzellierungen der Flächen stattfinden. Dies bedeutet, dass keine Gartenparzellen unter einer Größe von ca. 500 m² angestrebt werden. Dadurch ist nur für großflächige Gartenparzellen mit mehr als 1.000 m² Gesamtfläche eine Teilung möglich.

Entwicklungsziele für Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch ein hohes Maß an für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Flächen aus. Dies sind vor allem die bestehenden Streuobstbestände auf den Glatthaferwiesen und die zahlreichen Gehölzstrukturen. Der Wert dieser Strukturen wird durch das bestehende Nutzungsmosaik innerhalb des Planungsgebietes mit den umgebenden Flächen weiter gesteigert. Auf Teilflächen erfolgte jedoch in den vergangenen Jahren eine Nutzungsintensivierung, wodurch der Charakter als durchgängiger, an exponierter Stelle liegender Bereich teilweise gestört wird. Die Gartennutzungen sind vertretbar wenn die Biotopstrukturen erhalten und Fehlentwicklungen korrigiert werden.

Wichtiges Ziel ist somit die Erhaltung der Streuobstwiesen durch extensive Bewirtschaftung. Die Sicherung und Entwicklung der Durchgrünung innerhalb der Gärten soll durch Erhalt bzw.

Pflanzungen von jeweils 1 Obsthochstamm pro 200 m² Kleingartenfläche erreicht werden. Weiteres Ziel ist die Sicherung von bestehenden, flächig ausgedehnten Gehölzgruppen und dem hohlwegartigen Erschließungsweg zusammen mit den angrenzenden, landschaftsbildprägenden Gehölzbeständen.

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. 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).

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).

Eingriffsumfang

Da im Planungsgebiet alle möglichen Flächen bereits mehr oder weniger intensiv als Gärten genutzt werden, sind Eingriffe lediglich bei der Teilung großer Parzellen zu erwarten oder wenn bisher extensiv genutzte Gärten mit Hütten, Stellplätzen und Zäunen ausgestattet werden. Eine genaue Quantifizierung des Eingriffes ist somit schwierig, da nicht vorhersehbar ist in welchem Umfang tatsächlich Teilungen vorgenommen oder Gärten reaktiviert werden. Da die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich nicht zu großen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen, soll die Eingriffs-Ausgleichsproblematik einfach handhabbar abgehandelt werden.

Durch die Eingriffe werden die folgenden Potentiale des Naturhaushaltes beeinträchtigt:

Boden

- Verlust der belebten, vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch bauliche Anlagen
- Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Umbruch von Brachflächen)
- 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 Kaltluftentstehungsflächen

Pflanzen- und Tierwelt

- Verlust von Brach- bzw. extensiven Flächen
- Zerschneidung der Wanderwege für bestimmte Tierarten durch die Errichtung von Zäunen

Orts- und Landschaftsbild / Erholung

- Verlust von offener Kulturlandschaft
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen in sichtexponierter Lage
- Verlust der freien Zugänglichkeit der Landschaft als Erholungsraum

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als **Minimierungsmaßnahmen** sind vor allem Festsetzungen auf den Gartengrundstücken anzusehen. Hierzu zählen:

- die Beschränkungen der zulässigen Laubengrößen und Bindung an eine Mindestparzellengröße
- die Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder örtliche Versickerung
- Pflanzgebote zur Sicherstellung einer mindestens notwendigen Begrünung und zur vorrangigen Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze besonders entlang der nordöstlichen Parzellengrenze zur Eingrünung und Einbindung in die freie Landschaft
- Errichtung der Zäune mit einem Abstand vom Boden, um die Wandermöglichkeiten von Kleinsäugetieren nicht zu behindern

Durch diese Maßnahmen ist bereits eine weitgehende Kompensation vor allem der relativ kleinflächigen Versiegelungen in den bestehenden Gärten möglich.

Als Ausgleich werden Maßnahmen eingestuft, die eine Verbesserung von Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirken. Aufgrund der Struktur des Geltungsbereiches sowie des geringen Eingriffsumfanges ist die Ausweisung von Flächen für **Ausgleichsmaßnahmen** nicht sinnvoll. Der Ausgleich für die Eingriffe durch Gartenhütten und Stellplätze erfolgt durch Pflanzung von je einem Baum. Ist eine Baumpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich oder nicht sinnvoll kann die Pflanzung auch durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Es gelten die jeweils aktuell gültigen Beträge der unteren Naturschutzbehörde.

Durch die Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften werden die Eingriffe durch die kleinflächigen Versiegelungen in den Gärten minimiert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch intensive Durchgrünungen und die Bepflanzungsvorschriften vermieden werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter haben, da die Eingriffe durch Errichtung von Gartenhütten, Stellplätzen und Zäunen kleinflächig bleiben und die vorhandenen wertvollen Lebensraumstrukturen gesichert werden. Insgesamt kann die Wertigkeit des Plangebietes durch Beachtung der naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in der Planungskonzeption langfristig erhalten werden.

Zuordnungsfestsetzung

Für den Geltungsbereich ist eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nicht erforderlich, da keine konkreten Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich und möglich sind und der Ausgleich auf der Eingriffsfläche erfolgt.

6.4 Umweltbericht

6.4.1 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt an exponierter Stelle auf einer Hochfläche des Bahnholzer Riedels über dem Ortskern Sonnenberg im tief eingeschnittenen, engen Rambachtal. Von der Hirtenstraße aus, die in einem Einschnitt liegt, sowie von der Bürschgartenstraße steigt das Gelände nach Nordosten relativ steil an. In Richtung Goldsteintal fällt es sanfter ab. Der Geltungsbereich selbst fällt von Nordosten nach Südwesten. Von der Bürschgartenstraße aus ist der fußläufige Erschließungsweg in das Planungsgebiet hohlwegartig eingeschnitten.

Im Osten wird der Untersuchungsraum durch ausgedehnte Wiesen und Wiesenbrachen begrenzt. Im Norden schließen einige Gärten an, dann folgen ebenfalls extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Entlang der übrigen Grenzen folgt lockere Einzelhausbebauung.

Ein Mosaik aus Streuobstbeständen, Feldgehölzen, Hecken und Einzelbäumen prägt den Geltungsbereich neben der gärtnerischen Nutzung. Die Gärten bilden jedoch die Hauptnutzungsstruktur des Gebietes. Sie sind überwiegend genutzt, aber mit unterschiedlicher Intensität (detaillierte Beschreibung der Nutzung siehe Kap. 3.2).

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

Landschaftsfaktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
Flora und Fauna	- Verlust an Vegetation durch Versiegelung für Gartenlauben sowie durch Neuanlage baulicher Anlagen bei Nachverdichtung in bestehenden Gärten	- keine Bebauung in den sensiblen Bereichen (z.B. dem Hohlweg, den flächigen Gehölzbeständen und den Streuobstwiesen)	- Pflanzvorschriften in den Gärten - Begrenzung der baulichen Nutzung auf das festgesetzte Maß - Einbindung zur freien Landschaft	- Pflanzung von je einem Baum pro Hütte und Stellplatz
			- Lebensraumverlust für Flora und Fauna (Wiese) durch die Neuanlage von Gärten auf bisher extensiv genutzten Parzellen	-
	- Zerschneidung von Wanderwegen durch die Errichtung von Zäunen	-	- Festsetzung zu der Bauweise der Zäune	- Abstand der Zäune vom Boden
Boden	- Kleinflächige Versiegelung durch Gartenlauben, Gartenwege und Stellplätze	- keine Bebauung in den sensiblen Bereichen	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß - Pflanzvorschriften in den Gärten zur besseren Regenwasserversickerung	- Pflanzung von je einem Baum pro Hütte und Stellplatz

Landschaftsfaktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
Boden	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln	-	- Verbot von Dünge- und Spritzmittelverwendung auf Maßnahmenflächen	-
Wasser	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser	-	- Düngeverbot und Verbot von chemischen Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Maßnahmenflächen	-
Klima	- Geringfügige Verminderung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftabflusses durch erhöhte „Rauhigkeit“ in den Gärten	- Freihaltung der kalt- bzw. frischluftproduzierenden Streuobstflächen	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß	-
Landschaftsbild/Erholung	- Bauliche Anlagen der Gärten im Außenbereich	- Freihaltung der landschaftsbildprägenden Streuobstflächen	- Begrenzung der baulichen Nutzung, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften, hoher Durchgrünungsgrad	- Pflanzung von je einem Baum pro Hütte und Stellplatz
	- Landschaftsfremde Bepflanzungen (Nadel- u. Ziergehölze) besonders entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze	-	- Bepflanzungsvorschriften in den Gärten und entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zur vorrangigen Verwendung standortgerechter Gehölze	-
	- Behinderung der freien Zugänglichkeit der Landschaft	- Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen, Freihaltung der Streuobstflächen	-	-

6.4.2 Darstellung der Planinhalte und -ziele

Das Planungskonzept sieht die Bestätigung der derzeitigen Nutzungsstruktur im Gebiet und die Ausweisung der vorhandenen Gärten als "Private Grünfläche, Freizeitgärten" oder als "Private Grünfläche, Hausgärten" vor. Für die Freizeitgärten sind bei einer Grundstücksgröße ab 400 m² Gartenlauben bis 15 m³ Rauminhalt und bei einer Grundstücksgröße ab 500 m² bis 30 m³ umbautem Raum vorgesehen. Es sind keine Verlagerungen von Gärten erforderlich, es bestehen aber auch keine Möglichkeiten für Neuanlagen. Lediglich einige extensiv genutzte Bereiche können durch gärtnerische Nutzung intensiviert werden. Die vorhandene Taubenzuchtanlage soll ebenfalls durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Sie wird als "Private Grünfläche, Taubenzuchtanlage" festgesetzt.

Neben den grundsätzlichen Bepflanzungsvorschriften in den Gärten sind für die Bereiche an der Geltungsbereichsgrenze im Nordosten im Übergang zur freien Landschaft besondere Maßnah-

men vorgesehen. Durch diese Festsetzung soll eine Einbindung in die freie Landschaft und ein harmonischer Übergang gefördert bzw. erhalten werden.

Der Hohlweg soll als fußläufige Wegeverbindung erhalten werden. Eine Ausdehnung der Gärten in die Böschungsbereiche ist nicht vorgesehen. Ablagerungen von Gartenabfällen sind zu vermeiden. Eine wasserdurchlässige Befestigung in einer Breite bis zu 1,00 m ist zulässig. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Überalterung zu ersetzen.

Die nach § 31 HENatG geschützten Streuobstbestände sowie das Feldgehölz an der Hirtenstraße sind als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe auch Kapitel 6.2).

6.4.3 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Bevölkerung. Die vorhandenen Gärten werden abgesichert und geben den Besitzern und Nutzern somit Rechtssicherheit. Für einige der bisher extensiv genutzten Parzellen könnte es zu einer intensiveren Gartennutzung und dem Bau weiterer Zäune und Hütten kommen. Durch diese Intensivierung können Erholungssuchende in geringem Umfang durch vermehrten Anliegerverkehr beeinträchtigt werden. Durch die Möglichkeit zur Teilung der großen Gartenparzellen wird für weitere Personen eine Gartennutzung realisierbar.

Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen gehen in dem Gebiet in geringem Umfang Flächen für Flora und Fauna (z.B. durch Versiegelung in den Gartenparzellen) verloren. Die Auswirkungen können durch Pflanzgebote minimiert werden. Die sensiblen Bereiche (Streuobstwiesen, Feldgehölz, Hohlweg) sind jedoch von der Gartennutzung ausgenommen und werden in ihrer derzeitigen Struktur erhalten. Das Landschaftsbild wird nur in geringem Maße durch weitere Hütten und Zäune beeinträchtigt, eine Kompensation durch Pflanzgebote und die Begrenzung der baulichen Ausdehnung ist vorgesehen.

Schutzgut Boden

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es durch die Versiegelung für Gartenlauben zu einem geringen Verlust an Boden. Die Beeinträchtigung des Bodens durch Spritz- und Düngemittel soll durch ein Verbot von Spritz- und Düngemitteln auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Durch Versiegelungen für Gartenlauben geht in geringem Umfang Versickerungsfläche verloren. Durch die Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser wird dieses dem natürlichen Wasserkreislauf jedoch wieder zugeführt.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einem geringen Verlust kalt- und frischluftproduzierender Flächen (Verlust von Wiesen für den Bau von Gartenhütten). Durch Pflanzgebote und Gebote zum Erhalt von Gehölzstrukturen wird der Anteil sauerstoffproduzierender Strukturen gehalten bzw. erhöht.

Schutzgut Sach- und Kulturwerte

Durch die geplanten Maßnahmen wird der kulturhistorisch bedeutsame Hohlweg geschützt und in seiner Funktion als Wegeverbindung aufgewertet.

7 Begründung der Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1.1 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Erschließung der Gärten und landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Wirtschaftswege. Diese sollen entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Schotter- oder Graswege erhalten werden, um die Bodenversiegelung im Plangebiet zu minimieren. Das jeweilige Ausbauerfordernis wird gem. Magistratsbeschluss Nr. 1101 vom Tiefbauamt festgelegt.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche in Verbindung mit Gehölzstrukturen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dient dem Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Wegeverbindung. Dabei soll der Weg sowie typische wegebegleitende Strukturen, wie Saum- und Gehölzstrukturen, auf der gesamten Länge durchgängig geschützt und gepflegt werden. Der Hohlweg erfüllt wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich des Lebensraumpotentials sowie der Vernetzung im Planungsgebiet.

7.1.2 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die oberirdische Freileitung zeichnerisch festgesetzt.

7.1.3 Private Grünfläche, -Freizeitgarten- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

b) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Mit der Sicherung der bestehenden Gärten als Private Grünflächen, -Freizeitgärten- wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten im Ortsbezirk Sonnenberg sowie in der Gesamtstadt 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.

Die Gärten liegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Mit den Festsetzungen über die bauliche Nutzung und die Bepflanzung soll die Einbindung der Gärten gewährleistet und ihre städtebauliche Funktion zur Ortsrandgestaltung gefördert werden. Eingriffe in den Naturhaushalt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch störende bauliche Anlagen werden so minimiert.

Die Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sollen die Einbindung der Gärten in die offene Landschaft unterstützen, bauliche Anlagen im Erscheinungsbild zurücktreten lassen. Die Gehölzpflanzungen erfüllen somit wichtige gestalterische und ökologische Funktionen im Übergang zwischen bebauter Ortslage und Gärten zur freien Landschaft.

Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist somit für den Arten- und Biotopschutz wie 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, zudem soll eine Entwicklung hin zu zeitweisen oder dauerhaftem Wohnen vermieden werden.

7.1.4 Private Grünfläche, -Kleintierhaltung/Taubenzuchtanlage- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht derzeit in einer Gartenparzelle ein Taubenschlag. Die vorhandenen Baulichkeiten entsprechen nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Für das Stadtgebiet besteht bereits eine erhöhte Nachfrage nach Flächen für derartige Nutzungen, so dass eine Nichtbestätigung das Problem noch verschärfen würde. Da die Nutzung an diesem Standort nicht grundsätzlich störend ist soll sie bestätigt werden und in geordneten Bahnen weiter bestehen können.

Die Taubenzuchtanlage liegt im Übergangsbereich zwischen Bebauung und freier Landschaft. Durch die Festsetzungen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die mit der Errichtung ungeordneter baulicher Anlagen einhergehen, minimiert werden. Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Landschaftsbild von Bedeutung.

7.1.5 Private Grünfläche, -Zweckbestimmung Hausgarten- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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. Sie 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 ökologische Funktion der Flächen sicherstellen.

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

Der Ausschluss von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist notwendig zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der ökologischen Funktionen dieser Flächen.

Feldgehölz

Die Festsetzungen dienen dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung des Biotops. Das Feldgehölz stellt ein wichtiges Landschaftselement zur Verbesserung der Strukturvielfalt des Gebietes dar. Es bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere auch für anspruchsvolle Vogelarten (z. B. Dorngrasmücke). Es ist wichtiges Vernetzungselement zwischen Ortslage

und freier Landschaft. Durch die Festsetzung der Mahd werden blütenreiche Saumbereiche gefördert.

Streuobstwiesen

Die Streuobstwiesen liegen traditionell in den Hang- und Kuppenlagen des Landschaftsraumes. Zum Erhalt des Landschaftscharakters sind die vorhandene Streuobstwiesen zu sichern und zu entwickeln. Die festgesetzten Pflegemaßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung dieser Biotope, die wichtige Lebensräume für Brutvögel, z.B. Grünspecht und Gartenrotschwanz bieten. Die Obstbäume weisen faunistisch bedeutsame Strukturen wie Totholz oder Baumhöhlungen auf. Die Streuobstwiesen sind gemäß § 31 HENatG unter besonderen Schutz gestellt.

Abgrabungen / Aufschüttungen

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.

7.1.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die landschaftsbildprägenden Einzelbäume und Gehölzgruppen werden zum Erhalt festgesetzt, um die ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich zu erhalten sowie die Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes zu sichern. Insbesondere 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 Obstbäume erfüllen wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich des Lebensraumpotentials.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)

7.2.1 Bauliche Anlagen

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

Die Festsetzung soll eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestalt der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Ortsrandgestaltung und die Durchgängigkeit für bestimmte Tierarten vermeiden. Massive Zäune und Tore sollen vermieden werden, da sie wie Riegel wirken und keine Durchlässigkeit besitzen.

7.2.3 Stellplätze

Die Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen wird festgesetzt, da im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vorhanden sind. Aufgrund der schmalen Fahrbahnflächen 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.

7.2.4 Grundstücksfreiflächen

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

7.2.5 Grenzbebauung

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. 11 HBO auf 1 m herabgesetzt.

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 Kostenschätzung

Es wird erwartet, dass folgende Folgekosten entstehen:

Grunderwerbskosten	keine
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	keine
Erschließungskosten	keine
Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB	keine
Planungskosten	keine, Eigenbearbeitung

Insbesondere wird davon ausgegangen, dass keine Grunderwerbskosten oder Entschädigungskosten für die Grundstücke, die im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzt sind, entstehen, da im Plan insoweit die derzeitige, bereits seit vielen Jahren bestehende Nutzung festgeschrieben wurde. Daher können den Grundstückseigentümern keine Vermögensnachteile entstehen, die eine Entschädigung rechtfertigen.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden in Privatbesitz befindlichen Grundstücke:

Festsetzung als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB - Feldgehölz - :

Flur 5 Flurstücke 107/3, 107/4, 107/5,

Festsetzung als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB - Streuobst - :

Flur 5 Flurstücke 148, 141, 118, 117 und 116 (tlw.)

Für den Fall, dass entgegen der dargestellten Erwartungen in Einzelfällen begründete Anträge auf Übernahme von Grundstücken gestellt werden sollten, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, private Maßnahmenflächen zu Lasten des Projektes I.00598 anzukaufen.

10 Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,7 ha. Außer den Wirtschaftswegen sind alle Flächen privat. Der Geltungsbereich umfasst somit ca. 3 % öffentliche Flächen und ca. 97 % private Flächen.

11 Textteil zum Bebauungsplan

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und unter Ziffer II auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 81 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

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

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

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

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

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619)

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

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

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

Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich - Erlass des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr 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 Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hess. 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

Anlage:

UEP-Prüfbogen

360302

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN 

Anlage ² zur Vorl. Nr. 9261047

Umwelterheblichkeitsprüfung für Bauleitpläne/Planungen

Planungsbereich (Bezeichnung/Fläche (ha)): Nordöstlich der Hirtenstraße (Wl-Sonnenberg) ca. 10ha

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. Lorenzen, 610302

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

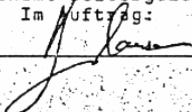
weitergehende Untersuchungen/UWU erforderlich ja nein

Landschaftsplan erforderlich ja nein lt. Abstimmungsgespräch mit Amt 81 vom 3.9.1992

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

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

Prüfbogen erstellt und an Fachamt weitergeleitet

Datum: 16.9.92 Im Auftrag: 

Anlagen

Prüfbogen
