

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„KIRSCHGARTEN“

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung	4
1	Geltungsbereich.....	4
2	Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass	4
3	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	6
3.1	Lage im Raum	6
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen.....	6
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
3.4	Rechtliche und sonstige Vorgaben.....	7
4	Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen.....	7
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	8
4.4	Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag.....	8
5	Bebauungsplanverfahren.....	8
5.1	Aufstellungsbeschluss.....	8
5.2	Offenlagebeschluss, öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	9
6	Belange von Natur und Landschaft	9
6.1	UVP-Ausschlusskriterium.....	9
6.2	Konzeption des Landschaftsplans	9
6.3	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	10
6.4	Umweltbericht	12
7	Begründung der Planinhalte	16
7.1	Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	16
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)	19
8	Bodenordnung	20
9	Kostenschätzung	20
10	Flächen	21
11	Textteil zum Bebauungsplan	21

12	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans	21
13	Rechtliche Grundlagen	21
II.	Zusammenfassende Erklärung.....	22

I. Begründung

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet „Kirschgarten“ liegt in der Gemarkung Sonnenberg, Flur 8, 9 und 13 und hat folgende Grenzen:

Entlang der Schuppstraße an den Nordwestseiten der Flurstücke 273/23, 273/22 und 273/21 in der Flur 13, der Westseite des Flurstücks 106/5 (teilweise) in der Flur 8 und der Nordseite des Wegeflurstücks 171/141 in der Flur 9 auf einer Länge von ca. 13 Meter (Grenzstein), von hier aus das Flurstück 184/58 durchquerend bis zu dessen Nordseite. Entlang der Nordseite der Flurstücke 178/142 und 61/3, der Nordwestseite des 61/3. Die Flurstücke 59, 57/3 und 56/4 durchquerend bis die Grenze ca. 3,5 Meter westlich des nordöstlichen Grenzpunktes des Flurstücks 56/4 auf das Wegeflurstück 145/3 trifft. Hier 3 Meter Richtung Westen verlaufend und von dort die Flurstücke 27/5 und 27/6 durchquerend 1 Meter westlich des nordöstlichen Grenzpunktes des Flurstücks 27/6 die Grenze des genannten Flurstücks treffend. Von dort die Nordseiten der Flurstücke 27/6, 27/5, 28/2, 29/2, 30/2, 31/2, 32/2, 33/2, 34/2, 35/2, 36/2, 37/2, 38/2, 39/3, 40/3, 43/3, Westseite (Teilstück) und Nordostseite des Flurstücks 49/1, Nordostseite der Flurstücke 55/2, 149/2 und 96/2, und Ostseiten der Flurstücke 96/2, 148/2, 95/2. Entlang des östlichen und südöstlichen Wegeflurstücks 145/3, des nordöstlichen (Teilstück) und südlichen Wegeflurstücks 171/141. Entlang der Flandernstraße auf 49 Meter Länge an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 32/8 in der Flur 13. Danach im rechten Winkel auf die Grenze des Flurstücks 30/6 in Richtung Südwesten und der Grenze folgend in Richtung Nordosten bis zum Flurstück 15, der nordöstlichen Seite des Flurstücks 30/5, südwestlich des Flurstücks 15, das Flurstück 24/2 durchquerend bis zur Südwestseite des Flurstücks 13/1, Südwestseite des Flurstücks 12/2 auf einer Länge von ca. 18 m, von hier das Flurstück 20/1 entlang der Nutzungsgrenze durchquerend, nordöstlich entlang des Wegeflurstücks 267/14 bis zum Schnittpunkt der geradlinigen Verlängerung der Südostseite des Flurstücks 270/1, die Südostseiten der Flurstücke 338/63, 339/63, 340/63, 271, Südost- und Südwestseiten des Flurstücks 68/5, Südwestseiten der Flurstücke 66 und 273/23 in der Flur 13.

2 Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 24.06.1981 mit Beschluss Nr. 251 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirschgarten“ mit integriertem Landschaftsplan in Wiesbaden-Sonnenberg im Grundsatz beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich geworden, um die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziele bauleitplanerisch zu sichern und die Nutzung dieser Flächen zu ordnen. Ziel der Planung ist es, den gemuldeten westexponierten Hang zwischen dem Rambachtal und dem Höhenrücken Bingert als wichtige Grünvernetzung vom Innen- zum Außenbereich zu erhalten.

Mittlerweile trat das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 sowie dem Gemeinsamen Runderlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 in Kraft, in dem den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet wurde, 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.

Ziel der Planung „Kirschgarten“ ist u.a. auch die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist.

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.

Im Plangebiet „Kirschgarten“ sind bisher zahlreiche ungeordnete Freizeitgärten entstanden, in denen die Errichtung von Einfriedungen naturschutzrechtlich nur in geringem Umfang genehmigt wurde, für die bestehenden Gerätehütten und Gartenlauben liegen keine Genehmigungen vor.

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 Vorentwurf zum Bebauungsplan „Kirschgarten“ wurde gemäß den §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB und § 6 BNatSchG erstellt. Am 21.09.1987 fand die Bürgerbeteiligung statt, die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorentwurf am 23.03.1990 beschlossen (Beschluss Nr. 115). Am 12.07.1993 wurde der Bebauungsplanentwurf in den Tageszeitungen veröffentlicht und vom 23.07. bis 23.08.1993 öffentlich ausgelegt sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die landschaftsplanerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesen Bebauungsplan integriert.

Das Ziel des Bebauungsplankonzeptes ist, die rückwärtigen Bereiche der bebauten Grundstücke entlang Am Birnbaum, Kloppenheimer Steige und Flandernstraße bis zur Schuppstraße freizuhalten. Die Ausweisung von Hausgärten, Freizeitgärten und waldartigen Gehölzbeständen soll den wertvollen Grünbestand planungsrechtlich sichern.

Der Teilbereich Flur 10 Flurstücke 235/1 und 235/2 wurde in den Bebauungsplan „Am Birnbaum“ aufgenommen und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Am Birnbaum“ ist seit 12.09.2007 rechtsverbindlich.

Darüber hinaus ergab die Bauvoranfrage eines Eigentümers an der Flandernstraße, dass der Geltungsbereich um 26 Meter Richtung Nordosten verkleinert wurde. Hierdurch wird eine mode-

rate Bebauung an der Flandernstraße ermöglicht. Die Änderung des Geltungsbereiches hat auch der Ortsbeirat Sonnenberg am 19.02.2008 beschlossen.

Der Bebauungsplan in der derzeit vorliegenden Form wird zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

3 Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation

3.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich liegt ca. 3 km nordöstlich der Wiesbadener Innenstadt, östlich des alten Ortskerns von Sonnenberg. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 7 ha.

Das Gebiet liegt an einem westexponierten gemuldeten Hang des äußeren Wiesbadener Kessels. Es liegt im Übergangsbereich der naturräumlichen Grundeinheit Kitzelberg-Bingert-Riedel zur Grundeinheit des Sonnenberger Talkessels.

An das Plangebiet grenzt im Norden und Osten die Bebauung des Baugebietes „Am Birnbaum“ an. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Sonnenberger Friedhof, im Süden schließt die Bebauung der Straße Am Kirchgarten und der Brabanter Straße an. Im Westen wird das Planungsgebiet durch den alten Ortskern entlang der Schuppstraße begrenzt.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist überwiegend durch Grünflächen und Gehölzstrukturen geprägt.

Gärten

Im zentralen Bereich liegen ca. 18 wohnungsferne Gärten. Die Gärten unterscheiden sich bezüglich der Art der Nutzung (Zier- und Mischgärten) und damit verbunden bezüglich ihrer Ausstattung. Sie werden vornehmlich als Ziergärten genutzt. In dem überwiegenden Teil der Gärten 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 dem Flurstück 85 in der Flur 9 befindet sich ein Gebäude, dass lange Zeit zu Wohnzwecken genutzt wurde. Die Gärten sind durch einen fußläufigen Verbindungsweg von der Schuppstraße hinauf zur Straße Am Birnbaum erschlossen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Wohnhäuser Am Birnbaum 8, 50, 52 und 54 sowie Kloppenheimer Steige 11 und 13 wurden die angrenzenden Grundstücke gestalterisch in die bestehende Hausgartenanlagen integriert. In einem Falle wurde ein Schwimmbecken errichtet. Ansonsten sind diese Flächen unbebaut.

Waldartige Flächen

Entlang der Schuppstraße hat sich die ehemalige Obstbaufläche des zum Teil sehr steilen Hanges aufgrund aufgegebener Nutzung zu einem waldartigen Gehölz entwickelt. Diese Fläche gilt es aus landschaftsökologischer Sicht aufgrund ihrer Zusammensetzung mit Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation und zur Hangsicherung zu erhalten und zu pflegen.

Obstwiese

Im südlichen Bereich, angrenzend an das Grundstück Am Kirchgarten 2 befindet sich eine extensiv genutzte Streuobstwiese, die in ihrer Struktur zu erhalten ist.

Öffentliche Grünfläche

Im nördlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als „Segelfliegerwiese“ bekannt ist. Aufgrund ihrer Lage und Exposition, sowie ihrem hohen landschaftsästhetischen Potenzial besitzt die Fläche einen hohen Freizeitwert. Ein Großteil der Fläche wird extensiv als Wiese gepflegt, im Westlichen Bereich der Fläche geht die Wiesenfläche in Gehölzsukzession über.

Erwerbsgartenbaufläche

Entlang der Flandernstraße gegenüber dem Sonnenberger Friedhof befinden sich die Pflanzflächen einer Gärtnerei.

Rücksprachen mit dem Eigentümer ergaben, dass der Verkaufsstand, der außerhalb des Geltungsbereichs liegt, keine Anpflanzflächen benötigt. Die zum Verkauf angebotenen Pflanzen werden angeliefert. Der rückwärtige Bereich wird von einem anderen Eigentümer als Baumschulfläche genutzt. Die Festsetzung als Private Grünfläche - Freizeitgarten stellt eine Verbesserung und Aufwertung der Flächen dar.

Insgesamt stellt das Gebiet trotz der gärtnerischen Nutzung aufgrund seiner Strukturvielfalt einen wertvollen Lebensraum und eine wichtige Grünvernetzungsachse vom Innen- zum Außenbereich dar.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Neben den Erschließungswegen innerhalb des Planungsraumes und der öffentlichen Grünfläche sind die folgenden Flurstücke in städtischem Besitz:

Flur 9, Flurstück 56/4 teilweise, 57/3, 59, 61/3, 66, 87, 96/2, 183/58

Flur 13, Flurstück 9, 266, 273/21

Alle anderen Grundstücke sind in Privatbesitz.

3.4 Rechtliche und sonstige Vorgaben

Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Im Wirtschaftsweg zwischen Flandernstraße und Schuppstraße liegt eine überörtliche Wasserversorgungsleitung, die von der Wassergewinnungsanlage Kellerskopfstollen die Wasserbehälter Bierstädter Fichten und Neroberg versorgt.

Im Fußweg zwischen der Straße „Am Kirchgarten und Schuppstraße liegt eine öffentliche Abwasserleitung.

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 Lan-

desplanungsgesetzes 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 „Siedlungsfläche - Bestand“ aus.

Hinweis: der Regionale Raumordnungsplan Südhessen stellt Freiflächen im bebauten Bereich nicht gesondert dar.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Planbereich wie folgt dar: Der zentrale Bereich mit den Freizeitgärten ist als Grünfläche „Dauerkleingärten - Bestand“ ausgewiesen. Der Bereich der Hausgärten, der öffentlichen Grünfläche und der Obstwiese ist als „Fläche für Maßnahmen - Planung“ dargestellt. Auf den Flächen der bestehenden Gärtnerei sind „Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil - Planung“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb 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. Die Bebauungspläne „Am Birnbaum“ und „Pfarrgarten“ sind seit 2007 rechtsverbindlich, der Bebauungsplan „Ortskern Sonnenberg“ ist seit 2006, der Bebauungsplan „Friedhof Sonnenberg“ seit 1983, der Bebauungsplan „Flandernstraße“ seit 1966 rechtsverbindlich.

4.4 Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Ein eigenständiger landschaftsplanerischer Fachbeitrag wurde für den Bebauungsplan nicht erarbeitet. Die Belange von Natur und Landschaft wurden aus dem Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden von 2002 übernommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5 Bebauungsplanverfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 24.06.1981 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 251). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 24. Juli 1981 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2 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 4 Wochen (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

6 Belange von Natur und Landschaft

6.1 UVP-Ausschlusskriterium

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung nach der kommunalen UVP-Richtlinie liegt nicht vor. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Verfahrens durchgeführt.

6.2 Konzeption des Landschaftsplans

Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich

Planungsziel ist der Erhalt und die Entwicklung des Biotoppotenzials, insbesondere der Streuobst- und Gehölzflächen sowie die planungsrechtliche Absicherung und Neuanlage von Freizeitgärten, die Absicherung und Neuausweisung von Hausgärten und der öffentlichen Grünanlage unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Restriktionen und der Gestaltung des Landschaftsbildes.

Die vorhandenen Wirtschafts- und Fußwege werden in ihrem jetzigen Befestigungszustand erhalten.

Grünordnerische Entwicklungsziele

Die wohnungsfernen Gärten im Plangebiet sollen gesichert werden. Die Absicherung der Gärten erfolgt durch die Ausweisung als „Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten“ mit der Festlegung von Pflanzgeboten und einer Laubengröße bis 15 m³ ab einer Parzellengröße von mind. 400 m², um den extensiven Charakter des Gebietes zu erhalten. 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). Daneben ist die Begrenzung der flächenmäßigen Entwicklung der Freizeitgärten zum Schutz anderer Nutzungen und landschaftlich wertvoller Bereiche von besonderer Bedeutung.

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. 400 m² angestrebt werden.

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 und die Gehölzstrukturen entlang der Schuppstraße. Der Wert dieser Strukturen wird durch das bestehende Nutzungsmosaik innerhalb des Planungsgebietes mit den umgebenden Flächen weiter gesteigert. Die Gartennutzungen sind vertretbar wenn die Biotopstrukturen erhalten und Fehlentwicklungen korrigiert werden.

Wichtiges Ziel ist somit die Erhaltung der Streuobstbestände durch extensive Bewirtschaftung. Auch die hochwertigen Gehölzflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Sicherung und Entwicklung der Durchgrünung innerhalb der Gärten soll durch Erhalt bzw. Pflanzungen von jeweils 1 Obsthochstamm pro 200 m² Gartenfläche erreicht werden. Wichtiges Ziel ist weiterhin, die Vernetzungsstrukturen zwischen Außenbereich und verdichtetem Innenbereich durch die Offenhaltung des Korridors entlang der Flandernstraße zu gewährleisten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch diese Planung wird insbesondere 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 die als Freizeitgärten ausgewiesenen 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 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 und Versiegelungen
- Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung und durch den Erwerbsgartenbau (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

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen in sichtexponierter Lage

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 des Verbindungsweges von der Flandernstraße zur Schuppstraße zur Eingrünung und Aufwertung der Wegeverbindung
- 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 erfolgt durch Pflanzung von je einem Baum. Ist eine Baumpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich oder nicht sinnvoll kann die Pflanzung auch monetär 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 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 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

- *Bundesbodenschutzgesetz § 1*: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen
- *Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), Anhang IV*: Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2002, § 42* : Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- *Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) 2002, § 1*: Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- *Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), 2006, §§ 27, 31(1)*: Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope.
- *Verzeichnis der Lebensräume und Landschaftsbestandteile nach § 31 (1) HENatG der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden*: Streuobstbestände im Außenbereich als geschützte Biotope nach § 31 (1) HENatG.
- *Verordnung zur Sicherstellung und Änderung von Landschaftsschutzgebietsverordnungen im Regierungsbezirk Darmstadt vom 4.6.2002*: Der Planungsraum grenzt an das einstweilig sichergestellte Landschaftsschutzgebiet „Wiesbaden“ an.
- *Regionalplan Südhessen 2000*: siehe Kap. 4.1
- *Flächennutzungsplan 2010*: siehe Kap. 4.2
- *Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan(2002)*: Überwiegend Sicherung der bestehenden Gärten und Erhalt und Entwicklung der wertvollen Biotopstrukturen
- *Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Kirschgarten“ (1987)*: Sicherung der Gärten und der wertvollen Biotopstrukturen

6.4.2 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme

Das Geltungsbereich liegt an einem westexponierten gemuldeten Hang des äußeren Wiesbadener Kessels oberhalb des alten Ortskerns von Sonnenberg. Von der Schuppstraße steigt das Gelände nach Osten relativ steil an.

Das Plangebiet ist überwiegend von lockerer Einzelhausbebauung begrenzt. Nordwestlich der Planungsgrenzlinie verläuft parallel zur Schuppstraße eine öffentliche Grünfläche, südöstlich grenzt gegenüber der Flandernstraße der Sonnenberger Friedhof an den Planungsraum. Eine fußläufige Verbindung führt vom alten Ortskern hinauf zum Friedhof.

Entlang der Schuppstraße wird der Untersuchungsraum durch eine waldartige Gehölzfläche mit vorwiegend Eichen und Robinien begrenzt. Östlich davon schließen Gärten an, nördlich folgen

eine extensive öffentliche Grünfläche und Hausgärten. Südöstlich entlang der Flandernstraße sind Freilandkulturflächen einer Gärtnerei vorhanden. Im Süden liegt eine Streuobstfläche dichtbewachsen mit alten Obstbäumen.

Das Mosaik aus Streuobstbeständen, waldartigen Feldgehölzflächen, Hecken und Einzelbäumen prägt den Geltungsbereich neben der gärtnerischen Nutzung. Die Gärten 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 durch 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 zu den öffentlichen Wegen	- Pflanzung von je einem Baum pro Gartenlaube
	- Lebensraumverlust für Flora und Fauna durch die Neuanlage von Gärten auf bisher extensiv genutzten Parzellen	-	- Pflanzvorschriften in den Gärten - Begrenzung der baulichen Nutzung auf das festgesetzte Maß	-
	- Zerschneidung von Wanderwegen durch die Errichtung von Zäunen	-	- Festsetzung zu der Bauweise der Zäune	- Abstand der Zäune vom Boden
Boden	- Kleinflächige Versiegelung durch Gartenlauben und Gartenwege	- keine Bebauung in den sensiblen Bereichen	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß	- Pflanzung von je einem Baum pro Gartenlaube
			- Pflanzvorschriften in den Gärten zur Senkung des Abflussbeiwertes	
	- 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	-

Landschafts-	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
--------------	----------	------------	-------------	-----------

faktor				
Klima	- Geringfügige Verminderung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftabflusses durch erhöhte „Rauhigkeit“ in den Gärten	- Freihaltung der kalt- bzw. frischluftproduzierenden Flächen	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß	-
Landschaftsbild/Erholung	- Bauliche Anlagen der Gärten im Außenbereich	- Freihaltung der landschaftsbildprägenden Streuobstflächen und Einzelbäume	- Begrenzung der baulichen Nutzung, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften, hoher Durchgrünungsgrad	- Pflanzung von je einem Baum pro Gartenlaube
	- 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	-	-

6.4.3 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" vor. Für die Freizeitgärten sind bei einer Grundstücksgröße ab 400 m² Gartenlauben bis 15 m³ Rauminhalt 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.

Neben den grundsätzlichen Bepflanzungsvorschriften in den Gärten sind für die Bereiche entlang der Wegeverbindungen besondere Maßnahmen vorgesehen. Durch diese Festsetzung soll eine Einbindung der Gärten und der Gartenbaufläche gefördert bzw. erhalten werden.

Die fußläufige Wegeverbindung soll erhalten werden. Eine Ausdehnung der Gärten in die wertvollen Streuobst- und Gehölzflächen 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 bestehende Grünfläche soll als extensive Grünfläche erhalten werden. Sie soll der Allgemeinheit weiterhin als Rast- und Aussichtsplatz dienen.

Die Erwerbsgartenbaufläche wird in ihrer jetzigen Nutzung nicht bestätigt, sondern als Hausgartenfläche ausgewiesen. Die Fläche ist wegen den Blickbeziehungen offen zu halten und zu begrünen, da sie wichtige klimatische und biotopvernetzende Funktionen für den verdichteten Innenstadtbereich von Wiesbaden erfüllt. Entlang der Wegeverbindungen sind Bepflanzungs-

maßnahmen vorgesehen. Durch diese Festsetzung soll eine Einbindung der Fläche gefördert bzw. erhalten werden.

Die Fläche des Planungsbereiches beträgt 6,9 ha.

6.4.4 Auswirkungen der Planung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung/ Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt ein illegaler Zustand erhalten, es findet keine Regelung statt. Es ist darüber hinaus damit zu rechnen, dass weitere Kleinbauten ohne rechtliche Grundlage errichtet werden. Die Folgen wären zunehmende Zersiedelung, Verdichtung, Versiegelung sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung liefert eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für Genehmigungsanträge für Kleinbauten im Geltungsbereich. Insbesondere wird über die Festsetzungen von geringen Ausnutzungsgraden, landschaftlichen Einbindungen, Pflanzbindungen und Eingriffsminimierungen eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalitäten dieses bedeutsamen Landschaftsraumes sowie die Sicherung von bedeutsamen Vernetzungsachsen zur freien Landschaft erwartet.

Im Einzelnen sind folgende Auswirkungen wahrscheinlich:

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) 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/ Denkmalschutz

Durch die geplanten Maßnahmen wird die wichtige Wegeverbindung zwischen Schuppstraße und Flandernstraße erhalten und in ihrer Funktion aufgewertet. Objekte nach Denkmalschutzrecht wurden berücksichtigt.

6.4.5 Monitoring

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

6.4.6 Zusammenfassung

- In der Altflächendatei des Umweltamtes sind keine Einträge vorhanden..
- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.
- Die Auswirkungen durch geringfügige weitere Versiegelungen auf Flora und Fauna sind unerheblich. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen vor, die weiter zur Minimierung des Eingriffs und der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna beitragen.
- Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit der zusätzlich möglichen Versiegelungen geringfügig.
- Im Einwirkungsbereich liegen Flächen, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind und werden berücksichtigt.
- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.
- Alternativplanungen: Anderweitige Planungen für den Planungsraum liegen nicht vor
- Monitoring: Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

7 Begründung der Planinhalte

7.1 Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Erreichbarkeit der Grünflächen sowie der forst-, und landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes ist über die Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftswege/Fußwege gesichert. Sie sollen entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten werden, um die Bodenversiegelung im

Plangebiet zu minimieren. Das jeweilige Ausbauerfordernis wird gem. Magistratsbeschluss Nr. 1101 vom Tiefbauamt festgelegt.

Neben den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftswege/Fußwege sind vorhandene Anlagenwege nachrichtlich dargestellt. Diese werden im Bebauungsplan nicht als Verkehrsflächen festgesetzt, sondern als Bestandteil der festgesetzten Hauptnutzungsart ausgewiesen. Sie haben in der Regel keine eigene Parzellenabgrenzung.

7.1.2 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Bebauungsplan werden die unterirdisch geführte überörtliche Wasserleitung und die Abwasserleitung zeichnerisch festgesetzt. Die Schutzstreifen mit den jeweiligen Auflagen werden textlich festgesetzt.

7.1.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Extensive Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mit der Festsetzung der bestehenden öffentlichen Grünfläche wird eine aufgrund ihrer Nähe zum verdichteten Ortskern von Sonnenberg und ihrer Qualität als Aussichtspunkt hochwertige innerörtliche Grünanlage für die Allgemeinheit gesichert.

Die Erhaltung und Entwicklung der Wiesenfläche als extensive Grünanlage dient neben der Freihaltung bestehender Blickachsen insbesondere dem Arten- und Biotopschutz als auch der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Sie erhöht die Strukturvielfalt des Planungsraumes und bietet einer Vielzahl von Tieren einen Lebensraum und bildet einen wichtigen Trittstein im Rahmen der Biotopvernetzung.

7.1.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten (§ 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)

Mit der Sicherung der bestehenden Gärten als Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten im Stadtteil Sonnenberg sowie in der Gesamtstadt beigetragen.

Die Gärten liegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft in exponierter Hanglage. 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 entlang der fußläufigen Verbindung sollen die Einbindung der Gärten in das Ortsbild unterstützen und 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 als auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Verwendung einheimischer Pflanzen soll die klimaökologischen Funktionen der Flächen sicherstellen und eine landschaftsgerechte Gestaltung gewährleisten.

Eine Versorgung der Gärten mit Energie und Wasser durch das öffentliche Netz ist nicht möglich, zudem soll eine Entwicklung hin zu zeitweisem oder dauerhaftem Wohnen vermieden werden.

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.

Streuobstwiese

Die Streuobstwiese liegt traditionell in der Hanglage des Landschaftsraumes. Zum Erhalt des Landschaftscharakters ist die vorhandene Streuobstwiese zu sichern und zu entwickeln. Die festgesetzten Pflegemaßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung dieses Biotops, das wichtigen Lebensraum für Brutvögel, z.B. Grünspecht und Gartenrotschwanz bietet. Die Obstbäume weisen faunistisch bedeutsame Strukturen wie Totholz und Baumhöhlungen auf.

Gehölze

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 für Insekten gefördert.

Abgrabungen / Aufschüttungen

Entsprechend § 1a Abs. 2 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. 3 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.

7.1.8 Schutzgebiete nach Denkmalschutzrecht (§ 9 (6) BauGB)

Im Geltungsbereich des B-Planes liegt das Kulturdenkmal „Am Kirchgarten 2“, eine in zwei Bauabschnitten zwischen 1946 und 1949 errichtete Villa nach Plänen von Sever Severain, Wiesbaden, der an anderer Stelle u.a. mit dem weltberühmten Bauhaus-Architekten Ludwig Mies van der Rohe zusammengearbeitet hatte. Mit großzügigem Gartengrundstück, ursprünglich beetartig bepflanzten Terrassenanlagen, Stützmauern mit daran entlang geführten Wegen, Schwimm- und Zierbecken, nach Osten hin anschließendem lockerem Obstbaumbestand und hangabwärts größerem Wiesenraum, optisch gerahmt von Altbaumbestand. Die Gartenanlage zurückgehend auf Planungen des Wiesbadener Gartenarchitekten Hirsch (u.a. Planer der Reisinger-Brunnen-Anlage in Wiesbaden). Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes aus architekturgeschichtlichen, künstlerischen und geschichtlichen Gründen. Bedeutend gerade auch wegen der frühen Entstehungszeit unmittelbar nach dem II. Weltkrieg und der dafür ungewöhnlich großzügigen und aufwändigen Anlage.

Bei Eingriffen in den Boden (Ausschachtungsarbeiten, Grabungen etc.) können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler im Sinne des § 19 HDSchG zutage treten. Diese unterliegen den denkmalrechtlichen Schutzbestimmungen gemäß §11 HDSchG (Erhaltungspflicht) und §§ 20 bis 24 HDSchG.

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 im Orts- und Landschaftsbild 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 Feldwege 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. 2 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. 13 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 folgende in Privatbesitz befindliche Grundstücke:

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

Flur 13 Flurstücke 10; 11; 12/1; 12/2; 13/1; 13/3 teilweise; 15 teilweise; 18; 19; 20/1 teilweise; 24/2 teilweise

Festssetzung als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB - Gehölze - :

Flur 9 Flurstücke 27/5 teilweise; 28/2; 29/2; 30/2; 31/2; 32/2; 33/2; 34/2; 35/2; 60/2; 61/2; 62/2; 63; 64; 65

Flur 13 Flurstücke 13/3 teilweise; 16; 17; 66; 68/5; 271; 338/63; 339/63; 340/63

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. 7,0 ha. Davon sind ca. 1,6 ha im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden, die über die Feldwege und die öffentliche Grünfläche hinaus weitere Flächen umfassen. Der Geltungsbereich umfasst somit ca. 23 % öffentliche Flächen und ca. 77 % 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)

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

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