

Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Friedhof Bierstadt" in Wiesbaden-Bierstadt mit integriertem Landschaftsplan

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ausschließlich das Flurstück 128/1, Flur 18, Gemarkung Wiesbaden-Bierstadt.

2. Allgemeines

Die teilweise Änderung des Bebauungsplanes "Wolfswald" im Bereich "Erweiterung Friedhof Bierstadt" mit integriertem Landschaftsplan wurde durch den Magistrat am 12.02.1991, Beschluß Nr. 0163 und durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.03.1991, Beschluß Nr. 111 beschlossen.

Der Ortsbeirat Wiesbaden-Bierstadt hat am 12.12.1990 der Bebauungsplanänderung im Grundsatz zugestimmt und am 27.05.1993 dem Entwurf zum Bebauungsplan "Erweiterung Friedhof Bierstadt" zugestimmt. Der Erwerbsgartenbaubetrieb auf der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wolfswald" festgesetzten "Landwirtschaftlichen Fläche - Erwerbsgartenbau" wird von dem Betreiber aufgegeben.

Um den Bedarf an Belegungsflächen bis in das Jahr 2005 zu sichern, ist es notwendig, eine Friedhoferweiterungsfläche festzusetzen.

Der auf dieser Fläche bisher betriebene Erwerbsgartenbau ist bereits eingestellt. Da der Bereich unmittelbar an der Nordgrenze des Bierstädter Friedhofs angrenzt, und die Fläche seit Einstellung des Betriebes brach liegt, eignet sich diese besonders für die vorgesehene Maßnahme.

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wolfswald" (Bierstadt 1969/1) festgesetzte Friedhofsfläche wird voraussichtlich den Bedarf an Belegungsfläche bis zum Jahre 1998 decken können. Zusammen mit der ca. 3.300 qm großen Erweiterungsfläche aus dem Flurstück 128/1 wird der Bedarf an Belegungsfläche voraussichtlich bis zum Jahre 2005 gedeckt werden können.

2

Das bestehende Hausgrundstück Nauroder Straße 5 wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich abgesichert.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich nicht in vollem Umfang aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der seit 25.05.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Wolfsfeld" setzt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Landwirtschaftliche Fläche - Erwerbsgartenbau" fest. Da die Friedhofserweiterung erforderlich ist, wird die Änderung notwendig (s. auch Pkt. 2). Da der Erwerbsgartenbau bereits aufgegeben wurde, bietet sich diese Fläche für die Friedhofserweiterung an.

3.3 Landschaftsplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung "Erweiterung Friedhof" ist ein Landschaftsplan aufgestellt worden, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten sind.

Der Landschaftsplan besteht aus dem Bestandsplan, dem Landschaftsplan und einem Erläuterungsbericht.

Grundlage für diesen Fachplan ist eine planungsbezogene Bestandsaufnahme und ihre Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Da der Landschaftsplan für sich noch keine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet, dieses aber für die Durchsetzung der landschaftserhaltenden Ziele notwendig ist, wird der Landschaftsplan in der Form von Festsetzungen und Darstellungen aufgenommen (integrierter Landschaftsplan).

Festsetzungen mit landschaftsplanerischem Inhalt können jedoch nur insoweit im Bebauungsplan getroffen werden, als sie im § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als solche vorgesehen sind.

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes sind vollständig in den Vorentwurf des Bebauungsplanes übernommen worden. Hieraus kann ersehen werden, daß die aus der Analyse und Bewertung zu folgernden landschaftsplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Für den mit einem Wohnhaus bebauten vorderen Grundstücksteil Nauroder Straße 5 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht den Bau eines weiteren Wohngebäudes, das ebenfalls von der Nauroder Straße aus erschlossen werden kann.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund der benachbarten Wohnbebauung und des zukünftigen Friedhofes Störungen hervorrufen können.

Das Maß der Nutzung GRZ = 0,35, GFZ = 0,7, 2 Vollgeschosse in offener Bauweise entspricht den Festsetzungen für die benachbarte Wohnbebauung. Eine höhere Ausnutzung für dieses kleine Grundstück ist städtebaulich nicht vertretbar.

Zwecks Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten Bereich, insbesondere zur Erhaltung des Klima-, Boden- und Wasserhaushaltes sowie zur Umsetzung der Bodenschutzklausel (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) ist eine Abweichung von den Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich in der Breite an den Maßen des bestehenden Gebäudes.

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die bereits ausgebaute Nauroder Straße. Die Erschließung des bestehenden Friedhofes kann in Anspruch genommen und in den Erweiterungsbereich hineingeführt werden. Die vorhandenen Stellplätze decken auch den Bedarf der Erweiterung ab.

4.3 Öffentliche Grünfläche - Friedhof (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung ist erforderlich, um den Bedarf an Belegungsflächen bis ins Jahr 2005 zu decken.

Aus landschaftsplanerischer Sicht kann dem zugestimmt werden, weil der Grüncharakter der Fläche nicht in Frage gestellt wird.

Bezüglich Sichtabschirmung, Nichtbeinträchtigung der Totenruhe, Vermeidung von Schäden oder Nachteilen für die menschliche Gesundheit, werden unter Ziffer 4.5, 4.6 der Begründung Aussagen gemacht.

Die Boden- und Grundverhältnisse im Planungsbereich der Friedhofserweiterung wurden gutachterlich durch das Hess. Landesamt für Bodenforschung (Gutachten vom 12.03.1992 -

Az.: 326-522/92) untersucht. Danach ergibt sich, daß für die geplante Norderweiterung des Bierstadter Friedhofs, das westliche Drittel (entspricht dem Bereich der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - Friedhof", für Erdbestattungen uneingeschränkt geeignet ist.

4.4 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Der südwestlich des Wohngebäudes Nauroder Straße 5 stockende, hochstämmige Apfelbaum leistet einen bedeutenden Beitrag zur Belebung des Straßen- und Ortsbildes. Ferner leistet er einen Beitrag zur Sicherung eines Lebensraumes für gefährdete Vögel.

Bei Abgang des Baumes ist die Nachpflanzung aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes und der Lebensraumfunktion erforderlich.

Die Efeuberankung der Friedhofsmauer ist zu erhalten, weil sie zusammen mit der Mauer eine gliedernde und raumbildende Struktur darstellt, die das Landschaftsbild positiv beeinflusst. Ferner bietet sie Rückzugsmöglichkeit für gefährdete Tierarten. Für die Erhaltung des Efeubestandes werden in diesem Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

4.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b und (6) BauGB)

Die Festsetzung ist erforderlich als Voraussetzung für die gemäß § 6 des Gesetzes über das Friedhofs- und Bestattungswesen erforderlichen Abstandsflächen der Friedhofserweiterung zur umgebenden Bebauung.

Die Pflanzmaßnahmen stellen sicher, daß der Grüncharakter der Flächen erhalten bleibt und die optisch-visuelle Einbindung der Friedhofserweiterungsfläche und des Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet bleibt.

Durch die abschirmende Begrünung entlang der Grenzen der Friedhofserweiterungsfläche wird sichergestellt, daß die Totenruhe nicht beeinträchtigt wird (§ 6 des Gesetzes über das Friedhofs- und Bestattungswesen).

Ferner sind die Anpflanzungen erforderlich, um i. S. des § 6 HENatG den Verlust von Gehölzen und krautiger Vegetation zu kompensieren sowie um die klimaökologischen Funktionen (Abkühlung, Auffrischung der Luft, Sauerstoffproduktion, Beschattung) zu sichern.

Die linienhaften Gehölzstrukturen tragen auch zur Verbindung/Vernetzung der Grünstrukturen der Umgebung bei (Entwicklungsgebot des § 1 BNatSchG). Vernetzend wirkt insbesondere die Abpflanzung im Norden der Friedhofserweiterung und des Allgemeinen Wohngebietes.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Mit Schreiben vom 30.10.1992 teilt das Regierungspräsidium Darmstadt den Unteren Wasserbehörden mit, daß die Kommunen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das Gebot des § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG) (Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser, soweit dies möglich und unbedenklich ist) zu beachten haben. Gemäß diesem Schreiben besteht zwischen dem Hessischen Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz und dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten Übereinstimmung, daß eine Regelung der Versickerung (dann wohl auch die Rückhaltung) gemäß § 44 Abs. 3 HWG auch gemäß § 9 (1) 20 BauGB in Bebauungsplänen geregelt werden kann.

Im vorliegenden Fall ist von einer Versickerung abzusehen, weil die Bauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft eines Friedhofes liegen und dadurch die Bestattungsfähigkeit des Bodens gefährdet werden kann und Gefährdungen des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können. Um den sparsamen Umgang mit der natürlichen Lebensgrundlage Wasser dennoch zu gewährleisten, ist eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen.

Mit der Festsetzung, für Wege und Plätze nur wassergebundene Decken zuzulassen, sollen die Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes, des Wasserhaushaltes und des Klimaushaltes minimiert werden.

Dem Vorschlag des Landschaftsplanes, ein Verbot von Grabanzabdeckungen mit abdichtenden Materialien, kann nicht Rechnung getragen werden.

Ein Verbot der Vollabdeckungen würde die freie Entfaltung der Persönlichkeit des Nutzungsberechtigten in unzulässiger Weise einschränken (Artikel 2 Abs. 1 Grundgesetz), es sei denn, es handelt sich um einen denkmalgeschützten Friedhof, auf dem entsprechende Ausweichflächen zur Verfügung stehen.

5. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz und § 5 Hess. Naturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft dazu verpflichtet, unvermeidliche ökologische Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß nach Abschluß der Eingriffe keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Deshalb ist zunächst über eine Bilanzierung festzustellen, inwieweit die Ausgleichsmaßnahmen schon zur Kompensation der Eingriffe beitragen und ob ggf. darüberhinaus noch Kompensationsflächen und -maßnahmen erforderlich werden.

In der nachfolgenden Bilanzierung werden den Eingriffsflächen die Kompensationsflächen gegenübergestellt.

Als Eingriffsflächen und -maßnahmen werden Versiegelungen durch Bebauung, Wege und Zufahrten angerechnet. Versiegelungen bislang unversiegelter Flächen werden zu 100 %, Versiegelung bislang teilversiegelter Flächen werden zu 50 % Teilversiegelung bislang unversiegelter Flächen (bspw. mit wasserdurchlässiger Deckschicht) wird ebenfalls mit 50 % und Versiegelungen durch Grabeinfassungen und sonstige Umgestaltungen werden zu 50 % als Eingriff angerechnet.

Als Kompensationsflächen und -maßnahmen werden Entsiegelungen versiegelter Flächen für Wiesen-, Baum- und Strauchpflanzen zu 100 %, Entsiegelungen teilversiegelter Flächen für Wiesen-, Baum- und Strauchpflanzungen zu 50 % und großflächige Gehölzpflanzungen mit einer Aufwertung gegenüber dem Bestand zwischen 10 % und 100 % angerechnet.

Teil 1 "Allgemeines Wohngebiet"

Eingriffsfläche:

Errichtung eines Wohngebäudes
(ca. 95 m²); dadurch Verlust von
2 hochstämmigen Obstbäumen

auf unversiegelter Fläche
(95 m² x 100 %) = 95,0 m²

zusätzliche Befestigung/Versiegelung durch Nebenanlagen (ca. 125 m²) auf unversiegelter Fläche
(125 m² x 100 %) = 125,0 m²

Eingriffsfläche 220,0 m²

Kompensationsfläche

Entsiegelung eines Teiles eines
Nebengebäudes (5 m² x 100 %) = 5,0 m²

gärtnerische Herstellung und Unterhaltung der unversiegelten Grundstücksfreiflächen (ca. 275 m²)
u. a. durch Anpflanzung einer Hecke entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze und Baumpflanzungen,
Aufwertung ca. 40 % (275 m² x 40 %) = 110,0 m²

Kompensationsfläche 115,0 m²

Bilanz

Eingriffsfläche 220,0 m²

Ausgleichsfläche 115,0 m²

Kompensationsdefizit 105,0 m²

Die Eingriffe im Teil 1 "Allgemeines Wohngebiet" können nicht auf den Grundstücksflächen kompensiert werden. Dieses, dem neuen Wohngebäude anzulastende Defizit, ist jedoch durch entsprechende Maßnahmen in Teil 2 "Öffentliche Grünfläche - Friedhof" neutralisierbar.

**Teil 2 "Öffentliche Grünfläche - Friedhof
(Friedhofserweiterung)**

Eingriffsfläche:

Teilversiegelung durch Grabeinfassungen, sonstige Eingriffe (z. B. Beseitigung von Grünvolumen) auf ca. ca. 1 235 m ² Belegungsfläche (1 235 m ² x 50 %) =	617,5 m ²
Teilversiegelung durch Wasser-gebundene Wege (450 m ² x 50 %) =	225,0 m ²
Herstellung eines Wasserbeckens (versiegelt) (25 m ² x 100 %) =	<u>25,0 m²</u>
Eingriffsfläche	867,5 m²

Kompensationsfläche:

Entsiegelung und Rückbau von Betriebsgebäuden (430 m ² x 100 %) =	430,0 m ²
Entsiegelung einer teilversiegelten Hofffläche (30 m ² x 50 %) =	15,0 m ²
Anpflanzungen (Baumhecken, Bäume, Krautfluren) auf ca. 1 590 m ² Pflanzfläche (Abstandsfläche Pflanzflächen zwischen Belegungsflächen), Aufwertung ca. 40 % (1 590 m ² x 40 %) =	<u>636,0 m²</u>
Kompensationsfläche	1 081,0 m²

Bilanz

Eingriffsfläche	867,0 m²
Ausgleichsfläche	<u>1.081,0 m²</u>
Kompensationsüberschuß	213,5 m²

Die mit der Friedhofserweiterung verbundenen Eingriffe können durch die aufgezeigten Entwicklungs- und Minimierungsmaßnahmen belastungsneutral und ohne erforderliche zusätzliche Ausgleichsflächen durchgeführt werden.

Gesamtbilanz:

Teil 1 Kompensationsdefizit 105,0 m²

Teil 2 Kompensationsüberschuß 213,5 m²

Gesamtkompensationsüberschuß 108,5 m²

Die Bilanzierungen zeigen, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können.

Die Beeinträchtigungen des Klimas, des Wasserhaushaltes sowie des Landschaftsbildes sind zahlenmäßig nur schwer zu erfassen und quantifizierbar.

Der rechnerisch entstandene Kompensationsüberschuß bezieht sich lediglich auf die zahlenmäßig erfaßbare Versiegelung von belebtem Boden.

Die rechnerische positive Bilanz bezogen auf die Flächenversiegelung dient der Deckung der nicht quantifizierbaren Medien und der Entwicklungsverpflichtung der Friedhofserweiterung.

Die Bilanzierung ist Grundlage für die nachfolgenden Baugenehmigungen und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Artikel 5) des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (§ 8 a bis 8 c BNatSchG)).

6. **Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen** nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

6.1 **Baugestaltung**

Die Festsetzungen dienen der gestalterischen Einfügung in die benachbarte, vorhandene Wohnbebauung.

6.2 **Veränderung der Oberflächen**

Die bis max. 1,0 m zulässige Veränderung des natürlichen Geländes dient der Erhaltung des Ortsbildes in Bezug auf die Topographie und die Einfügung der Gebäudehöhen in die Nachbarschaft.

Zur Erhaltung der belebten Oberbodenschicht ist in Umsetzung der Bodenschutzklausel des § 1 (5) BauGB ein sorgsamer Umgang mit der Ressource Boden notwendig.

6.3 **Einfriedungen**

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Straßen- und Ortsbildes.

6.4 Vorgärten und nicht bebaute Flächen des Baugebietes

Die Festsetzung dient der Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender begrünter Flächen, der Sicherung des Grüncharakters des Gebietes sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. (siehe auch Begründung zu Pkt. 4.5)

Ziel der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen ist die Minimierung der Versiegelung. Die Beeinträchtigungen des Boden-, Wasser- und Klimahaushaltes sollen vermindert und deren Funktionalität erhalten werden.

Die Festsetzung der Abschirmung der Stellplätze für Abfallbehälter dient dem Schutz des Straßen- und Ortsbildes.

7. Grundigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Der Erwerb der festgesetzten Friedhofserweiterungsfläche ist notwendig.

8. Kosten, die die Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8 BauGB)

8.1 <u>Grunderwerbskosten:</u>	3.300 m ² x 15,-- DM =	49.500,-- DM
8.2 <u>Erschließungskosten</u>		-
8.3 <u>Kosten für Friedhofserweiterung:</u>		
	3.300 m ² x 35,-- DM =	<u>115.500,-- DM</u>
Gesamtsumme:		165.000,-- DM

9. Statistische Angaben

Flächenanteile:

Baugebiet	ca. 0,12 ha
Friedhofserweiterung	ca. 0,33 ha
Gesamtfläche	0,45 ha

10. Textteil

Durch die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB soll erreicht werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand von Bebauung einerseits und optimaler Begrünung der Freiflächen andererseits entsteht.

17

11. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

Die Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986.

Im Auftrag

gez.
L u f t
Ltd. Vermessungsdirektor