

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Wiesbaden, den . Oktober 2003

B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Pfarmorgen“
in
Wiesbaden-Delkenheim

Inhalt

- 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Planungen und Gutachten**
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.3 Bebauungsplan
 - 3.4 Umwelterheblichkeitsprüfung des Umweltamtes
 - 3.5 Schall-Immissionsschutz-Gutachten
 - 3.6 Bodengutachten
 - 3.7 Untersuchungen zur Feldhamsterpopulation
- 4. Heutige Situation**
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Freiraumgestaltung
 - 4.3 Ökologie und Landschaftspotentiale
- 5. Planungskonzept**
 - 5.1 Nutzungskonzept
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Gestaltung der Gebäude
- 6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Schallquellen
 - 6.5 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft
- 7. Darstellung von Eingriff und Ausgleich**
 - 7.1 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 7.2 Vermeidung, Minderung und Ausgleich von geplanten Eingriffen in die Natur
 - 7.3 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten
 - 7.4 Abwägung
- 8. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**
- 10. Statistische Angaben**
 - 10.1 Wohneinheiten
 - 10.2 Sondergebiet
- 11. Textteil zum Bebauungsplan**
- 12. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das dreieckige Grundstück „Die Pfarmorgen“ erstreckt sich mit seiner Grundseite von der parallel verlaufenden, beidseits bebauten Rosenheimer Straße im Norden bis zu seiner Spitze im Süden am Ortseingang von Delkenheim, direkt an der Einmündung der Planstraße 3612 in die Landesstraße 3028, die Verbindung zwischen Nordenstadt und Hochheim. Die an der südöstlichen Grenze des Grundstücks verlaufende Planstraße 3612 wird heute als Fuß- und Radweg, der von Breckenheim kommt und nach Hochheim bis zum Mainufer verläuft, genutzt. Der Abschnitt Delkenheim Ortsausgang nach Hochheim steht seit Jahren ohne erkennbaren Fortschritt auf der Planungsliste des hessischen Amtes für Straßen- und Verkehrswesen. Die im Süden an die Planstraße 3612 grenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die Anliegerstraße (Flur 46, Flurstücke 7/2 und 22/2) zum wenige Meter entfernt gelegenen Golfplatz und Betonwerk liegt inmitten dieser Fläche und verläuft in Nord-Süd-Richtung.

Das Quartier grenzt im Norden an die Wohnsiedlung beginnend mit einem ersten, direkt angrenzenden bebauten Grundstückstreifen entlang der Rosenheimer Straße. Dieses bestehende Gebiet ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Im neu erstellten FNP ist das südlich angrenzende Quartier als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Erhaltung der Nahversorgung des Stadtteils Delkenheim soll hier außerdem ein Supermarkt entstehen. Das Quartier wird aus diesem Grunde unterteilt und der südliche, dreiecksförmige Teil des Grundstücks als sonstiges Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe - ausgewiesen. Ein zeitgemäßer Nahversorger benötigt, um wirtschaftlich langfristig betrieben werden zu können, eine Verkaufsfläche von ca. 950 m², was einer Nutzfläche von ca. 1.200 m² entspricht. Weiterhin ist für einen erfolgreichen Betrieb eine ausreichende Anzahl von PKW-Stellplätzen zwingend notwendig. Deswegen ist der bisherige Standort der Nahversorgung nicht mehr zu halten und wird in absehbarer Zeit geschlossen. Eine neue, für die vorgesehene Nutzung angemessene Fläche soll an dieser Stelle ausgewiesen werden. Die Stellplätze werden am äußersten Ende des Grundstücks, also weit vom Reinen Wohngebiet entfernt, untergebracht. Um die große Baumasse des Marktgebäudes in die Gesamtbebauung des Quartiers zu integrieren, ist ein dreigeschossiges Gebäude unmittelbar an der Rückseite des Marktes vorgesehen, das somit den Bereich des Sondergebietes zu den Hausgrundstücken abschirmt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsende von Wiesbaden-Delkenheim Richtung Hochheim direkt an der L 3028.

Der Geltungsbereich des Plangebietes, der ausnahmslos in der Gemarkung Delkenheim liegt, wird wie folgt definiert:

Die nordwestliche und östliche Grenze des Flurstücks 159 (Flur 45), die nordöstliche Grenze des Flurstücks 2 der Flur 46 bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 6/1 der Flur 46 (Planstraße 3612), rechtwinklig auf die südwestliche Grenze des Flurstücks 6/1 diese nach Süden folgend bis 12 Meter vor die nordwestliche Grenze des Flurstücks 8 der Flur 46. Hier ein Bogen auf die östliche Grenze dieses Flurstückes, diese verlängert bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 17/4 der Flur 46. Diese Grenze westlich folgend bis 8 Meter vor der östlichen Grenze des Flurstücks 22/2 der Flur 46. Dann in einem Bogen südlich bis zur Ostgrenze des Flurstücks 22/2 und rechtwinklig zur Westseite dieses Flurstücks. Diese Grenze nach Norden folgend verlängert bis zur Nordwestgrenze des Straßengrundstücks Flurstück 43/4 der Flur 47 (L 3028). Diese Grenze nach Norden folgend bis zum Fußpunkt des Lotes zum südwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 159 der Flur 45.

Herausgenommen aus dem o.g. Gebiet wird eine Fläche, die durch folgende Grenzen definiert wird: Die nördliche und westliche Straßenbegrenzungslinie des neu geplanten Wirtschaftsweges, der südlichen Grenze des Straßenbegleitgrünes an der Kreuzung L 30 28 und der Planstraße (3612), der westlich angrenzenden südlichen Straßenbegrenzungslinie der L 3028 bis zum Schnittpunkt der nach Norden verlängerten östlichen Grenze des Flurstücks 7/2 der Flur 46 bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie des neu geplanten Wirtschaftsweges.

3. Übergeordnete Planungen und Gutachten

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet „Siedlungsfläche – Zuwachs“ dargestellt. Die geplanten Nutzungsänderungen sind für diese Planungsebene nicht relevant.

3.2 Flächennutzungsplan

Die geplante Fläche für das „Sonstige Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO - Handel)“ - nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt mit ca. 6.500 m² oberhalb der darstellungsrelevanten Größe von ca. 5.000 qm, die als Mindestgröße für flächenhafte Darstellungen im Innenbereich des neuen Flächennutzungsplans festgelegt wurde. Die Darstellungen im neuen Flächennutzungsplan, der am 27.03.2003 von der Stadtverordnetenversammlung festgestellt und am 09.04.2003 beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung eingereicht wurde, müssen daher geändert werden.

Das Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Delkenheim 1980/1 „Links dem Mainzer Weg und Seegewann 2. Änderung“. Die Flächen sind dort als „Öffentliche Grünfläche – Sport- und Spielplatz, Jugend-Tummelplatz“ festgesetzt.

Die Festsetzungen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Delkenheim 1980/1 bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben. Für die angrenzenden Grundstücke gilt er weiterhin.

3.4 Umwelterheblichkeitsprüfung des Umweltamtes

Im Vorfeld der Planung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VE-Plan) wurde vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt, in der für die Verwirklichung des Vorhabens gegebenenfalls erforderliche Gutachten und nähere Untersuchungen aufgelistet wurden:

- a) Schall-Immissionsschutz- Gutachten
- b) Bodengutachten
- c) Untersuchungen zur Feldhamsterpopulation

3.5 Schall-Immissionsschutz-Gutachten

Zusammenfassend stellt das detaillierte Gutachten fest, dass sich mit dem geplanten Vorhaben gemäß den vorhandenen Umweltbedingungen eine Verbesserung der gegebenen Situation erzielen lässt. Durch Ausbildung eines intensiv begrünten Schallschutzwalls in der vorgesehenen Ausdehnung entlang der Landesstraße lassen sich auch die bereits heute existenten Wohnbereiche effizient schützen. Gleiches gilt für den Schutz gegen Lärmimmissionen durch das in einiger Entfernung südlich gelegene Betonmischwerk, das topographisch tiefer als das Vorhabengrundstück liegt.

Das Schallschutzgutachten geht sowohl auf die vom Umweltamt vorgegebenen Detailanforderungen, als auch darüber hinaus auf erkennbare mögliche Störquellen ein und gibt Lösungen vor. So finden neben der Landesstraße auch das Betonwerk als auch die zu erwartenden Immissionen durch den Nahversorgermarkt innerhalb des Vorhabens Berücksichtigung.

3.6 Bodengutachten

Die Eignung des Bodens für die grundsätzliche Durchführbarkeit der vorgesehenen Maßnahmen (insbesondere Versickerungsflächen) wurde im Rahmen eines Bodengutachtens mit mehreren Bohrungen überprüft und positiv beschieden. Im Verlauf der weiteren Planung werden die Versickerungsflächen in Ausmaß und Lage exakt festgelegt und das Bodengutachten mittels Untersuchungen an diesen Orten zu gegebener Zeit ergänzt, um dann genauere Werte zur Verfügung zu haben.

3.7 Untersuchungen zur Feldhamsterpopulation

Das Grundstück des Vorhabens hat aufgrund der Lage, der angrenzenden Bebauung, der Landesstraße als unüberwindliche Barriere zu benachbarten natürlichen Grünflächen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, eine sehr eingeschränkte Qualität für die zu erwartende Feldhamster-Population. Eine Umsiedlung der Feldhamster ist daher nach Auskunft des Artenschutzbeauftragten wünschenswert. Diese erfolgte im Frühjahr 2003.

4. Heutige Situation

4.1 Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsausgang von Delkenheim nach Hochheim und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Anliegerstraße zum wenige Meter entfernten Golfplatz und Betonwerk liegt inmitten dieser Fläche und verläuft in Nord-Süd-Richtung.

Die als „Allgemeines Wohngebiet“ zur Festsetzung vorgesehene Fläche grenzt an die bestehende Wohnsiedlung die südlich der Rosenheimer Straße beginnt.

4.2 Freiraumgestaltung

Das Gesamtgrundstück bildet von Hochheim her kommend optisch den Ortseingang. Zurzeit wird die südliche Bebauung der Rosenheimer Str. mit Reihenhäusern (zweigeschossig + DG) als Ortsauftakt wahrgenommen. Der Ortseingang erscheint derzeit nicht in kompakter Form, sondern zergliedert sich durch die Bebauungen entlang der Rosenheimer Str. und der Planstraße 3612. An der südlichen Grundstücksspitze des zu bebauenden Quartiers befinden sich heute die Einmündungen der Anliegerstraße zum ortsnahen Golfplatz und Betonwerk. Die Anliegerstraße ist als betonierter Feldweg ohne Begrenzungen oder sonstige Strukturen ausgebildet.

4.3 Ökologie und Landschaftspotenziale

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Fachplanung zum Bebauungsplan wurde im Oktober 2002 eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Boden und Wasser

Im Planungsgebiet wurde laut eines Bodengutachtens des Büros GEOTECHNIK Mainz ein verbraunter Oberboden mit Bodenbildungshorizont erkundet, der 0,70 bis 1,10 m mächtig ist. Dabei handelt es sich um einen braunen bis dunkelbraunen, tonigen, sandigen Schluff. Darunter folgt eine hellbraune Lössschicht, die in den Bohrungen eine Tiefe von 1,30 m bis 2,4 m erreicht. Der Löss wird von einem schluffigen, stark sandigen Kies von graubrauner Farbe unterlagert.

Der Oberboden dürfte aufgrund seiner Kornzusammensetzung eine Wasserdurchlässigkeit im Bereich von 1×10^{-7} m/s aufweisen. Diese Durchlässigkeiten (kf-Wert) sind jedoch im ungestörten Zustand des Bodens, bedingt durch Makroporen, erfahrungsgemäß wesentlich höher.

Tier- und Pflanzenwelt

Im Planungsgebiet wurden Feldhamster kartiert, die im Rahmen entsprechender Maßnahmen im Frühjahr 2003 erfolgreich umgesiedelt wurden.

5. Planungskonzept

Mit der Hochbauplanung ist die Architekturgruppe Gallwitz, Hoffmann und Partner, Oberursel, beauftragt. Bei der Beschreibung sind die Grundrisse und Schnitte, Stand 01.04.2003, zugrunde gelegt.

5.1 Nutzungskonzept

Die Planung des Grundstückes sieht drei unterschiedliche, in sich abgeschlossene Bereiche vor: Neben einem Nahversorgungszentrum (SB-Markt der REWE) entsteht ein Haus für „Betreutes Wohnen“ sowie eine Wohnbebauung, überwiegend bestehend aus Doppel- und einigen Reihenhäusern.

Die jetzige Planung sieht die stufenweise Verdichtung von der Nordseite des Quartiers, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung, vor. Der nördliche/östliche Grundstücksteil wird von einer Reihe Doppelhäuser (zweigeschossig + Dachgeschoss) parallel zur bestehenden Bebauung an der südlichen Rosenheimer Straße sowie östlich entlang der Planstraße 3612 gebildet. Parallel zur nördlichen Reihe der Doppelhäuser schließt sich eine Zeile Reihenhäuser (drei Gebäudekomplexe mit je vier Reihenhäusern) mit gleicher Geschosszahl an.

Der Gebäudekomplex „SB-Markt/Betreutes Wohnen“ beginnt im Süden mit einem zweigeschossigen Gebäudeteil zur Markierung des Markteingangs und zur Aufnahme zweier weiterer Ladenflächen im EG des Gebäudes sowie Büro-/Praxisflächen im OG. Es folgt der eingeschossige Gebäudeteil für den Nahversorger-Markt mit einem intensiv begrünten Flachdach. Der Komplex wird von einem dreigeschossigen Gebäude auf der Nordseite, parallel zu den gegenüberliegenden Reihenhäusern des Quartiers abgeschlossen.

Die Planung sieht für dieses Gebäude „Betreute Wohnungen“ des Evangelischen Vereins der Inneren Mission (EVIM) sowie Praxisräume für einen Allgemeinarzt vor. Im EG des Gebäudes befinden sich die Funktions- und Verwaltungsräume des Betreuten Wohnens sowie die Praxisräume, während im 1. und 2. OG etwa 20 bis 25 abgeschlossene Wohneinheiten entstehen. Das intensiv begrünte Flachdach des Marktes kann als Terrasse zur Nutzung durch die Bewohner der Wohneinheiten im 1. OG ausgebildet werden. Somit ist eine langfristige, optisch ansprechende Gestaltung gesichert.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Bebauungsgebietes erfolgt an die L 3028 als T-Einmündung, mit Anordnung einer separaten Linksabbiegerspur für Fahrzeuge aus nördlicher Richtung auf der L 3028. Über diese geplante Einmündung soll auch der Kfz-Verkehr vom Golfplatz (ca. 100 Parkplätze) sowie der Lkw-Verkehr des bestehenden Betonmischwerkes abgewickelt werden. Hierzu soll die bestehende Zufahrt so nach Norden verschoben werden, dass die Anbindung an die L 3028 dann über die Planstraße 3612 erfolgen kann. Grundlage dieser Planung ist ein Gutachten der Leistungsfähigkeit der T-Kreuzung unter Berücksichtigung des aktuellen Verkehrs sowie des anfallenden Verkehrs durch das Vorhaben.

Angeschlossen an den öffentlichen Nahverkehr ist das geplante Bebauungsgebiet über die Buslinie 48 (Wiesbaden-Stadtmitte nach Hofheim-Bahnhof bzw. Heinrich-von-Brentano-Schule). Die Haltestelle in der Rosenheimer Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gebietes und ist über die Planstraße 3612 nach 180 Metern zu erreichen.

5.3 Gestaltung der Gebäude

Die äußere Gestaltung der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches ist festgelegt. Nähere Angaben hierzu werden im Durchführungsvertrag gemacht, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

6. Begründungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

An die südlich der Rosenheimer Straße vorhandenen Reihenhäuser, die in Dreier- und Vierergruppen gebaut sind, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Doppelhäusern geschaffen. Um ein maximales Abrücken der neuen Bebauung von der bestehenden zu gewährleisten, schließen an die hintere Grundstücksgrenzen zunächst 4,35 Meter tiefe Gartenflächen an. Somit grenzen die Gärten aneinander. Auf die Festsetzung eines Pflanzstreifens wurde verzichtet, da aufgrund

der Entfernung der Neubebauung zur bestehenden Bebauung hierzu keine Notwendigkeit besteht. Des Weiteren gibt die neue Bebauung neben dem geplanten Wall zusätzlichen Schutz gegen die erheblichen Emissionen seitens der Landesstraße L 3028. Sozusagen in zweiter Reihe, umschlossen von der Planstraße 3612, wird eine leichte Verdichtung der Bebauung vorgesehen, mit kurzen Reihenhauszeilen von jeweils vier Häusern. Diese bilden den Übergang von der lockeren Doppelhausbebauung zu dem Geschosswohnungsbau der EVIM mit „Betreutem Wohnen“.

6.1.2 Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe

Rückseitig gegen den Baukörper des „Betreuten Wohnens“ direkt angelehnt, schließt der eingeschossige, mit einem intensiv begrünten Dach versehene Bereich des Gewerbes an. Dieses Gebäude bildet mit dem zweigeschossigen Querriegel als Südfassade den Abschluss der Bebauung zum anschließenden Stellplatz des Supermarktes und seinen Grünbereichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich entsprechend § 17 der BauNVO nach den für die Baugebietsarten vorgegebenen Ausnutzungszahlen, die sich auf das gesamte Baugebiet beziehen. Durch die später vorgesehene Teilung kommt es in Einzelfällen zu Unter- sowie Überschreitungen. Die Genehmigung dieser Überschreitungen ist durch Ausnahmen zu gewährleisten. Hierbei handelt es sich vor allem um die Reihemittelhäuser, deren Grundstückssituation unvorteilhafter gegenüber den Endhäusern ist, und vereinzelte Doppelhäuser. Jedoch ist durch die Einhaltung der festgelegten Baufenster keine weitere Verdichtung möglich. Überschreitungen im Bereich der versiegelten Flächen ergeben sich durch die besondere Notwendigkeit, ausreichende Stellplätze für den Markt vorzuhalten bzw. durch die besondere bauliche Situation der Doppelhäuser (Erschließung der weit zurückliegenden Garagen von der Süd-/Gartenseite) an der nördlichen Grenze zum WR-Gebiet. Sie werden durch die Ausbildung qualitativ hochwertiger Pflanzflächen (Intensive Begrünung auf dem Dach des Supermarktes sowie Grüninseln im Stellplatzbereich und südlich der neu zu schaffenden Kreuzung) ausgeglichen.

6.3 Verkehrsflächen

Die Quartiersbebauung auf dem Grundstück erfordert eine Neugestaltung der Einmündung Planstraße 3612 in die Landesstraße L 3028 durch eine Linksabbiegerspur in ausreichender Dimensionierung. In einem Gutachten hierzu wurde das jetzige Verkehrsaufkommen ermittelt und eine Prognose gestellt über den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr, der aus dem geplanten Neubaugebiet zu erwarten ist. Als Fazit wurde eine T-Kreuzung entwickelt, die mit dem Land Hessen sowie der Stadt Wiesbaden abschließend abgestimmt wurde. Weitere Beschreibungen finden sich im Verkehrsgutachten des Büros Obermeyer Planen und Beraten, das als Anlage zum Durchführungsvertrag beigelegt wird.

6.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Schallquellen

Das Schallschutzgutachten des Büros ITA Wiesbaden benennt zwei dominierende Schallquellen: Die Landesstraße L 3028 auf der Nordwestseite des Quartiers sowie das Rhein-Main-Beton- und Kieswerk, das sich in einer Entfernung von 300 Metern im Südosten des Grundstückes befindet. Weiterhin sind die Immissionen der Gebäudetechnik des Marktes hinsichtlich des Pflegeheimes zu berücksichtigen sowie die Geräuscentwicklung aus den südlich des Marktes gelegenen Stellplätzen des Einzelhandels sowie dem Andienungsverkehr. Aus diesen Lärmquellen ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete. Durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen wird die Lärmbelastung entscheidend vermindert. In diesem Bebauungsplan wird dieses Problem durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich gelöst oder im Durchführungsvertrag vereinbart.

- Östlich der Landesstraße (L3028) ist innerhalb der „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes“ ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 Metern ab Oberkante Fahrbahn anzulegen.
- Eine das Gründach auf dem eingeschossigen Markt nach Nordwesten und Südosten begrenzende Lärmschutzwand, die die angrenzenden Wohnräume des Betreuten Wohnens im 1. Obergeschoss schützt. Weitere Hinweise zur Ausführung können dem Schallschutzgutachten entnommen werden (S. Anlage).

- Einhausung der Andienung und der Technikgeräte des Marktes und eventuelle Beschränkung der Anlieferzeiten in Abstimmung mit dem Betreiber.
- Festsetzen von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Lüftungselementen bei Schlaf- und Kinderzimmer der Wohnhäuser und Räumen des Geschosswohnungsbaus.

6.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird in eine im Bebauungsplan „Links dem Mainzer Weg und Seegewann - 2. Änderung“ festgesetzte „Öffentliche Grünfläche – Sport- und Spielplatz, Jugend-Tummelplatz“, dessen Ausbau bis heute nicht erfolgt ist, eingegriffen. Diese Fläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Durch diesen Bebauungsplan wird in den nicht bebauten Bereichen eine deutlich hochwertigere Bepflanzung vorgenommen als bisher vorhanden. Durch die gleichzeitige Festlegung von extensiv und hochwertig intensiv begrünten Dachflächen kommt es zu einem zusätzlichen Ausgleich. Weiteres ist dem Strukturplan Grün- und Ausgleichsplanung des Büros plan°D, Wiesbaden zu entnehmen, der als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorliegt.

7. Darstellung von Eingriff und Ausgleich

7.1 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Übergreifend

Die im Rahmen des vorliegenden Bauvorhabens geplante Wohnbebauung mit einem SB-Markt und einem Pflegeheim hat unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge.

Neubauten von Gebäuden und Wegeflächen ziehen Veränderungen und Störungen der Schutzgüter Boden und Wasser nach sich, wodurch auch der Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigt wird.

Boden

Durch das Vorhaben werden durch Neubauten (Wohngebäude und Carports) 5950,00 m² (34,40% der Grundstücksfläche) offene Bodenfläche überbaut. Hinzu kommen ca. 4350,00 m² (25% der Grundstücksfläche), welche durch neue Fahrbahnen und Wege versiegelt werden und ca. 1700,00 m² (10,0% der Grundstücksfläche) für Stellplatzflächen. Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen anderer Art oder Reliefveränderungen werden nicht durchgeführt.

Zurzeit liegt kein Altlastenverdacht vor.

Örtliches Klima

Der geplante Eingriff wird durch die Schaffung eines hohen Grünvolumens im gesamten Planungsgebiet (insgesamt ca. 9700,00 m² = ca. 56% der Grundstücksfläche) nur geringfügige klimatische Veränderungen hervorrufen.

Die negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima werden durch die Ausmaße und Ausführungsweise der neu zu errichtenden Gebäude (2- 3-geschossige Bebauung) als nicht sehr hoch zu bewerten sein. Eine Blockade von Kaltluftströmungen ist hier nicht gegeben.

Die verstärkte sommerliche Aufheizung durch neue Dachflächen (ca. 5950,00 m²) und Asphalt- bzw. Beton-Wegeflächen (ca. 6050,00 m²) wird sich in Bezug auf das Kleinklima bemerkbar machen. Durch eine nächtliche Wärmeabstrahlung der Dach- und Wegeflächen wird die Kaltluftentstehung reduziert.

Lufthygiene

Durch den Neubau der Wohngebäude mit Supermarkt und Betreutes Wohnen sind erhöhte Emissionen im Bereich der Landesstrasse L 3028 einerseits sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und durch Heizungsanlagen im Planungsgebiet andererseits zu erwarten.

Wasser

Die Zunahme der Dachflächen (ca. 5950,00 m²) und eine gesteigerte Bodenüberbauung durch Wege- (ca. 4350,00 m²) und Parkplatzneubauten (ca. 1700,00 m²) werden in einem Anstieg des abzuführenden bzw. des zu versickernden Oberflächenwassers resultieren.

Der Parkplatz für den Supermarkt liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Tier- und Pflanzenwelt

Ein direkt zu messender Eingriff ist die Überbauung der bisher intensiv genutzten Ackerflächen (ca. 5950,00 m² für Dachflächen und 6050,00 m² für Wege und Parkplätze). Sowohl der Flächenverlust, als auch die Zerschneidungseffekte und Ruhestörungen in den Acker- und Ackerrand-Lebensbereichen beeinträchtigen die Tier- und Pflanzenwelt.

Die Wohn- und Gewerbenutzung durch die Bewohner und Besucher der Wohngebäude, des Betreuten Wohnens und des Supermarktes bringen Beeinträchtigungen und Lebensraumveränderungen durch akustische und optische Reize (Stress) mit sich.

Allerdings stellt sich die vorhandene Situation des intensiv genutzten Ackers ohne Saumzone als relativ artenarm dar.

Lärmimmissionen

Für das Planungsgebiet und die benachbarten Wohngebiete ist von Lärmimmissionen durch die Landesstraße L3028 auf der Nordwestseite des Quartiers sowie durch die dem Markt zugeordneten Stellplätzen und den Andienungsverkehr auszugehen. Weiterhin kommt es zu Geräuschentwicklungen aus dem Anlieferverkehr und den Tätigkeiten im Bereich des Beton- und Kieswerkes.

Abfälle

Es werden in Zukunft keine außergewöhnlichen Abfallmengen für das Planungsgebiet anfallen. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf Menschen, Natur oder Landschaft zu erwarten.

Erholungswert

Der Erholungswert für Spaziergänger wird aufgrund der Bestandsstruktur im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen (ausgeräumte Ackerflur) durch die zukünftigen Baumaßnahmen nicht nennenswert eingeschränkt.

Landschaftsbild

Die bestehende Wohnbebauung in der Rosenheimerstraße sowie in der Planstraße 3612 stellt einen relativ harten Übergang zur freien Landschaft dar. Die Gefahr einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für das Plangebiet und seine Umgebung wäre im Falle einer unsensiblen Vorgehensweise ohne überlegte gestalterische Ausführung und Schaffung von zahlreichen und strukturell vielfältigen Grünflächen bei der Ausführung gegeben.

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

7.2 Vermeidung, Minderung und Ausgleich von geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft

Übergreifend

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten, wurden sowohl in den zeichnerischen, als auch in den textlichen Festsetzungen des V- und E-Planes „Die Pfarmorgen“ in Wiesbaden-Deikheim genaue Festlegungen hinsichtlich Art, Maß und Bauweise der baulichen Nutzung als auch der Verkehrsflächen getroffen.

Die Art der baulichen Nutzung wird definiert und festgesetzt über die Quartiersplanung, die der Stadt Wiesbaden als Teil des Durchführungsvertrages vorliegt. Die Nutzungsarten sind auf Wohngebäude, auf die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften auf der Südseite im Erdgeschoss der abweichenden Bebauung an der Südseite des Bereiches sowie Nebenanlagen (Garagen, Carports, Zufahrten, Stellplätze, Lauben und Geräteschuppen) begrenzt. Die Flächen sind in der Plandarstellung unter Offenhaltung einer funktional und gestalterisch bedingten Standortflexibilität festgeschrieben.

Boden

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Anlage neuer Fuß- und Fahrwege flächensparend zu erfolgen hat. Der maximale Ausbau wurde auf 6.050,00 m² (35% der Gesamtfläche) begrenzt.

So werden z.B. Parkstände mit einer Ausbaulänge von 4,30 m mit begrünten Überhangstreifen angelegt. Dadurch bleiben unbebaute und ökologisch auswertbare Flächen bestehen, die als Lebensgrundlage für Flora und Fauna notwendig sind.

Die Versickerung von Teilen des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen soll über die belebte Bodenzone stattfinden.

Stellplätze, Carportzufahrten, Hauseingänge und Fußwege sind durchgehend mit einem offenporigen Belag zur dauerhaften Flächenversickerung, wie z.B. wassergebundener Decke oder Rasenpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau, zu befestigen.

Zur Versickerung von Oberflächenwasser der Fahrbahnen und Wege sind in der im westlichen Grenzbereich des B-Planes zur L 3028 festgesetzten Grünfläche Versickerungsmulden mit einem Rigolensystem anzulegen. Mindestens 25% der versiegelten Verkehrsflächen sind hieran anzuschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den für die Gebietsarten vorgegebenen Ausnutzungszahlen, bezogen auf das gesamte Baugebiet. Durch die später vorgesehen Grundstücksteilung kommt es in Einzelfällen zu Unter- sowie Überschreitungen. Jedoch ist durch die Einhaltung der festgelegten Baufenster keine weitere Verdichtung möglich.

Eine flächige Versiegelung ist nicht zulässig.

Örtliches Klima

Auf dem Dach des Pflegeheims sowie auf den Dächern der Reihenhäuser und den Carportdächern aller Wohnhäuser ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Gesamtfläche von 3.225,00 m² festgesetzt. Weiterhin ist auf dem Dach des SB-Marktes eine intensive Dachbegrünung mit einer Gesamtfläche von 1.200,00 m² festgesetzt.

Die großflächig eingesetzte extensive und intensive Dachbegrünung wirkt sich aus ökologischer Sicht positiv auf das Mikroklima aus. Hier ist insbesondere zu nennen: Ausgleich von Temperaturextremen, Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verbesserung der Staubbindung im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachfläche. Auch das Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung wirkt sich hier positiv aus.

Aufgrund des geringen Umfanges des geplanten Eingriffes und durch die Schaffung eines hohen Grünvolumens im gesamten Planungsgebiet (insgesamt bis zu 9.700,00 m², also ca. 56% der Gesamtfläche) wird es nur zu geringfügigen klimatischen Veränderungen kommen.

Lufthygiene

Aus Immissionsschutzgründen wird entlang der Landesstraße L 3028 ein Wall und/oder eine Wand errichtet, einschließlich der Neuanpflanzung einer Hecke auf 200 m Länge (2-bis 4-reihige Neuanpflanzung auf 3 bis 8 m Breite), die den Immissionseintrag für das Wohngebiet verringern.

Wasser

Da mit Zunahme der Dachflächen (5.950,00 m²) und einer größeren Flächenversiegelung durch Wege- und Parkplatzneubauten (6.050,00 m²) die Menge des abzuführenden bzw. zu versickernden Oberflächenwassers ansteigen wird, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein zeitgemäßer Umgang mit abfließendem Oberflächen- und Dachwasser einzuhalten ist.

Die großflächig eingesetzte extensive und intensive Dachbegrünung bewirkt eine Rückhaltung der Niederschläge bis zu 90%. Durch Evaporation (Verdunstung) und Transpiration wird das hier anfallende Oberflächenwasser wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.

Durch den im Bereich der Verkehrswege geplanten Einsatz von versickerungsfähigen und offenporigen Materialien (wie Rasenfugenpflaster und wassergebundenen Decken) wird ein erheblicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone versickert und dem Grundwasser zugeführt.

Zum Zweck der Verminderung des Wasserabflusses in die Vorfluter oder in die Kanalisation sowie zur Anreicherung des Grundwassers sind Versickerungsmöglichkeiten, d.h. Mulden-Rigolen-Systeme bzw. alternativ Zisternen für Brauchwasser und Versickerung, für das Oberflächenwasser einschließlich des anfallenden Wassers von Dachflächen zu schaffen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ausschließlich über die belebte Bodenoberfläche zu versickern ist, um für das Umweltmedium Wasser negative Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Tier- und Pflanzenwelt

Mit der Wohn- und Gewerbenutzung im Planungsgebiet können auch Beeinträchtigungen und Lebensraumveränderungen durch akustische und optische Reize für Flora und Fauna auftreten. Dies wurde in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Festlegung der Art und das Maß der Nutzung berücksichtigt.

Weitere textliche und zeichnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfassen Bindungen für die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wobei vor allem Pflanzgebote für Bäume und Sträucher in den Stellplatz- und Fahrwegbereichen sowie im westlichen Gehölzstreifen und in der südlichen Grüninsel zu erwähnen sind. Hinzu kommt die Festlegung von großflächigen extensiven und intensiven Dachbegrünungen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände vorgesehen.

Im Rahmen von weiteren Maßnahmen werden Ausgleichspflanzungen auf den Flächen des Planungsgebietes in Form einer Neuanlage von großflächigen und zusammenhängenden Hecken- und Gehölzpflanzungen (ca. 1.900,00 m²) und der Anlage von 300,00 m² naturnahen Gräben vorgesehen. Für alle Pflanzgebote wurde eine Artenliste der zu verwendenden heimischen Bäume und Sträucher aufgestellt.

Die vorhandene Situation des intensiv genutzten Ackers ohne Saumzone stellt sich als relativ artenarm dar. Im Zuge der Bebauung entstehen neue Lebens- und Entwicklungsräume für die heimische Flora und Fauna. Durch die Anknüpfung an den bestehenden Heckenstrukturen nördlich des Planungsgebietes entsteht zudem eine großflächige Biotopvernetzung und eine Verknüpfung des bebauten Raumes mit der anschließenden freien Landschaft.

Lärmimmissionen

Um die Bewohner der Wohngebäude im Planungsgebiet und in den angrenzenden Wohngebieten vor dem Verkehrslärm zu schützen, der von dem Verkehrsbetrieb auf der Landesstraße L 3028 ausgeht, ist vorgesehen, im Bereich des westlichen Gehölzstreifens eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe ab OK Fahrbahn von 3 m einschließlich der Neuanpflanzung einer Lärmschutzhecke auf 200 m Länge (2-bis 4-reihige Neuanpflanzung auf 3 bis 8 m Breite) auszubauen, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen geplant ist. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Landschaftsbild

Die bestehende Wohnbebauung in der Rosenheimerstraße sowie in der Planstraße 3612 stellt einen relativ harten Übergang zur freien Landschaft dar. Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht zahl- und strukturreiche Grünflächen vor, die überwiegend aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bestehen. Eine Verknüpfung des bebauten Raumes und der freien Landschaft wird somit ermöglicht. Die Bebauung kann sich demzufolge in das Landschaftsbild einfügen.

Im Zuge der geplanten Neubaumaßnahmen wird vor allem durch die Neuerrichtung von Gebäuden und Verkehrsanlagen in das Landschaftsbild eingegriffen. Um die Gefahr einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu reduzieren, ist im Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung derart festgesetzt worden, dass eine Bebauung nur entsprechend den von den Architekten vorgelegten und mit den entsprechenden Fachämtern in enger Abstimmung entwickelten Planungsunterlagen zum V- und E-Plan ausgeführt wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Geschosshöhe der Vollgeschosse der Wohnhäuser 3.00 m nicht überschreiten darf. Zudem wird festgesetzt, dass die Flachdächer des Supermarktes sowie des Wohnungsbaus „Betreutes Wohnen“ intensiv bzw. extensiv begrünt werden, ebenso die flachgeneigten Pultdächer der Reihenhäuser. Weiterhin wird durch klar definierte Baufenster eine über das vereinbarte Maß gehende Verdichtung der Baumassen unmöglich. Die durch die Versorgungslage des Stadtteils notwendig gewordene Festsetzung eines Sondergebiets – großflächige Einzelhandelsbetriebe – mit entsprechenden Abmessungen wird entsprechend dem vorliegenden Konzept

zu den Wohngebieten vermittelt durch ein direkt angrenzendes dreigeschossiges Wohngebäude. Die Bebauung wird zur Vermittlung und Angleichung an das im Norden befindliche Reine Wohngebiet weiterhin über Reihenhäuser in Kleingruppen zu Doppelhäusern in ihrer Dichte aufgelöst. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

Zur Minimierung der baulichen Eingriffe sind die freistehenden Giebelwände und Fassadenwände ohne Fenster mit mehr als 20 m² Fassadenfläche dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste fachgerecht zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu setzen.

Durch die neu anzulegende breite Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen und die großflächige vorgelagerte Sukzessionsfläche mit einzelnen heimischen Baumgruppen als Abgrenzung zur Landesstrasse L 3028 im Westen und Süden und durch die Wohnbebauung im Norden wird der Parkplatz des Einkaufsmarktes von drei Seiten vor Blicken abgeschirmt und wird sich in das Landschaftsbild gut einfügen.

Als weitere Verbesserung des Landschaftsbildes und Minimierung der Eingriffe sind artenreiche und im Sinne der Landschaftsökologie fachgerechte Anpflanzungen unterschiedlichen Charakters (Hecken, Feldgehölze, ortsbetonende großkronige Einzelbäume, Alleen und Baumreihen) als strukturierende und eingrünende Einzelmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen des Planungsgebietes vorzunehmen.

7.3 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Das vorliegende Planvorhaben ist das Ergebnis mehrerer Abwägungsvarianten in Bezug auf eine wirtschaftliche Gebietsausnutzung sowie eine landschaftliche und umweltgerechte Einbindung.

7.4 Abwägung

Durch die geplante Bebauung des Planungsgebietes „Pfarmorgen“ sind verschiedene Eingriffe in Natur und Landschaft unumgänglich. Das Planungsgebiet ist jedoch durch seine Lage sowie durch das Fehlen von vernetzenden und erhaltenswerten Strukturen als ökologisch wenig bedeutsam einzustufen. Die neu geplanten Strukturen der Bebauung bieten positive Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Landschaft und ermöglichen Biotopvernetzungen über das Planungsgebiet hinaus.

Dazu zählen die Schaffung von zahl- und strukturreichen Grünflächen, wie großflächige extensive und intensive Dachbegrünungen, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher in den Stellplatz- und Fahrwegbereichen und die Neuanlage einer großflächigen und zusammenhängenden Hecken- und Gehölzpflanzung im westlichen Pflanzstreifen, die überwiegend aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bestehen. Eine Verknüpfung des bebauten Raumes und der freien Landschaft wird somit ermöglicht. Die Bebauung kann sich demzufolge in das Landschaftsbild einfügen. Auch auf das örtliche Klima wirken sich diese zu schaffenden Grünstrukturen positiv aus.

Die Eingriffe hinsichtlich Boden und Wasser werden durch die Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und durch die Versickerung eines Großteils des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone gering gehalten.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist daher die geplante Bebauung unter Einhaltung aller voran beschriebener Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (nach §§ 8a BNatSchG, 1a BauGB) als umweltverträglich einzustufen.

Darüber hinaus findet auch in der beigelegten Parallelberechnung nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen, (Fassung März 1995) ein rechnerischer Ausgleich statt. Ergänzende Ausgleichsmaßnahmen oder -abgaben sind nicht zu fordern.

8. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 20.000 m². Eigentümerin ist die Evangelische Kirche Wiesbaden-Delkenheim. Im Anschluss an die Bebauung werden über ein Grenzregelungsverfahren Einzelgrundstücke sowie die Umverlegung von Grundstücksteilen im Bereich der Umplanung der L3028 sowie der Zufahrten entsprechend der Straßenplanung des Büros Obermeyer festgelegt.

Demnach werden die Straßen des Quartiers nach Fertigstellung der Bebauung an die Landeshauptstadt Wiesbaden übergeben. Die Übergabe des Grundstücks der Lärmschutzmaßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

9. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Eine Festlegung der Straßenausbaukosten und Grünflächenkosten sowie die von der Stadt Wiesbaden zu tragenden Anteile sind im Durchführungsvertrag unter § 12 getroffen worden.

10. Statistische Angaben

10.1 Wohneinheiten

vorhanden: bisher keine Bebauung

geplant:

in Ein- und Zweifamilienhäusern rund 20 WE

in Reihenhäusern rund 12 WE

in Geschößbauten (Betreutes Wohnen) rund 24 WE

rund 56 WE

10.2 Sondergebiet

vorhanden: bisher keine Bebauung

geplant: Supermarkt mit ca. 950 m² Verkaufsfläche bzw. 1200 m² Nutzfläche.

11. Textteil zum Bebauungsplan

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer II gemäß § 9 (4) BauGB auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung vom 2002.

Unter Ziffer III werden gemäß § 9 (4) BauGB auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) getroffen.

Unter Ziffer VI werden Hinweise aufgenommen.

12. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien, der IVU-Richtlinien und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Wiesbaden, 15.07.2004
Im Auftrag

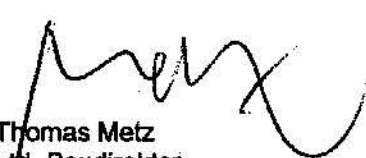

Thomas Metz
Lfd. Baudirektor

Anlage

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Diese Begründung wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage
zum Satzungsbeschluss von der
Stadtverordnetenversammlung
am 04.12.2003 mitbeschlossen.

Wiesbaden, den 15.07.2004
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
– Stadtplanungsamt –
Im Auftrag


Thomas Metz
Lfd. Baudirektor

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes „Pfarrmorgen“ in Wiesbaden-Delkenheim

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

plan ° D

- Landschaftsbild
- Naturerfahrung
- Freizeitmöglichkeit
- Biotopwert

Anlage zur Bewertung der Umweltverträglichkeit

Eingriffsbilanzierung nach BAV

Flächenbilanz zum Bauvorhaben "DIE PFARRMORGEN"

Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		Fläche je Nutzungstyp in m²				Biotopwert				Differenz	
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	
			4	6	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	
1	2	3			8	10	12				
02.400	Hecken-Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht	27		1.900	0	51.300	51.300				
04.110	Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht, neu	31		90	0	2.790	2.790				
04.210	Baumgruppen, einheimisch, standortgerecht	33		21	0	693	693				
10.242	Naturnahe angelegte Gräben	29		300	0	8.700	8.700				
10.530	versiegelte Flächen, deren Wasserabfluß verlickert	6		1.310	0	7.860	7.860				
10.520	wasserundurchlässige Flächenbefestigung	3		3.040	0	8.120	8.120				
10.540	befestigt und begrünte Flächen, Rasenplaster, Rasengitterstein, o.ä.	7		1.700	0	11.900	11.900				
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3		1.525	0	4.575	4.575				
10.720	Dachfläche extensiv begrünt, ohne Pflege, Sukzession	19		3.225	0	61.275	61.275				
10.730	Dachfläche intensiv begrünt, mit dauernder Pflege, Zierpflanzenbepflanzung	13		1.200	0	15.600	15.600				
10.743	Fassadenbegrünung, neu	13		720	0	9.360	9.360				
11.181	sonstige Acker intensiv genutzt	13	17.300	0	224.900	0	-224.900				
11.221	Acker- und Grünland	14		3.100		43.400	43.400				
Summe			17.300	17.300	224.900	226.573	1.673				

... Nicht in die Flächenaddition aufgenommen, da es sich um Zusatzbegrünungen oder Flächen in 2. Ebene handelt.