

**Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Reitstall Fasanerie“ in Wiesbaden**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich – nördliche Stadtrandlage von Wiesbaden an der Verbindungsstraße zwischen Lahnstraße (L 3037) und Aarstraße (B 54).

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke in der Flur 8, Flurstücke Nr. 2/8 und 2/6 in der Gemarkung Wiesbaden.

Weitergehende Flächeninanspruchnahmen sind aufgrund des Reitbetriebes und / oder der Kompensation durch die zusätzliche Bebauung nicht erforderlich.

**2. Allgemeines**

Der Reitverein „Reitstall Fasanerie Wiesbaden e.V.“ betreibt seit 1958 auf seiner im Bebauungsplan dargestellten Reitanlage seine vereins-sportbezogene Nutzung.

Es besteht derzeit eine Reithalle sowie Lagerflächen (Halle) für Futter, Einstreumaterial sowie Einrichtungen des technischen Equipments (Sattelkammer, etc.).

Die umliegenden Flächen werden für sportliche Aktivitäten im Sinne des Pferdesports vorgehalten, nebst Pferdekoppeln zur Bewegung und Nahrungsaufnahme.

Ein Teil der infrastrukturellen Pferdesporteinrichtungen, wie Pferdeboxen, Aufwärmplätze, sowie PKW Stellplätze, befinden sich derzeit im westlich anschließenden Freibereich des Tier- und Pflanzenparks der Fasanerie. In dem Reitstall dort sind 30 Boxen für Pferde vorhanden. Momentan sind dort 20 Pferde untergebracht.

Die vorhandenen Einrichtungen gehören zum Bestand des Tier- und Pflanzenparks Fasanerie. Die derzeitige Nutzung basiert auf Mietvereinbarungen. Durch expansive zukünftige Entwicklungen der im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befindlichen Einrichtung der Fasanerie wurde das Mietverhältnis gegenüber dem „Reitstall Fasanerie Wiesbaden e.V.“ gekündigt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt insofern, alle zur Aufrechterhaltung des Pferdesports erforderlichen Einrichtungen und Funktionen auf seinen eigenen Liegenschaften zukünftig vorzunehmen.

Nach Ausbau der Stallungen soll der alte Bestand von 35 bis 38 Pferden wieder erreicht werden. Die Mindestzahl von 40 Boxen stellt die unterste Grenze für die Wirtschaftlichkeit eines Pferdebetriebes dar. Bei dieser Pferdeanzahl ist ein Pferdepfleger bzw. Reitlehrer ausgelastet, was zu einem wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb der Anlage führt.

Dieser Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Das städtebauliche Ziel ist die autarke Funktionalität eines Sportvereins – hier Reitsport. Neben dem Bau von Stallungen, Scheune, Longierhalle und Wirtschaftsgebäude ist der Ausbau von Stellplätzen und Zufahrt vorgesehen.

### **3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (RROPS)**

Im Regionalplan Südhessen ist das Planungsgebiet als Bereich für "Landschaftsnutzung und -pflege", als "Bereich für die Grundwassersicherung" sowie als "Regionaler Grünzug" dargestellt.

#### **3.2 Vorbereitender Bebauungsplan (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich "Reitstall Fasanerie" als, "Fläche für Sport- und Spielanlagen, Sportanlage, Bestand" dar.

Durch das Vorhaben wird der Planungsbereich um bauliche Anlagen, insbesondere um Stallungen erweitert.

Gemäß den Festlegungen zu den Darstellungskriterien des Flächennutzungsplans wird eine Reitanlage, die über die Ausstattungsmerkmale Stallung, Reitplatz und Reithalle verfügt, als Sondergebiet-Sport (SO-Sport) dargestellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Änderung des neuen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zum Bebauungsplanverfahren.

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

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann nur ein Sondergebiet gemäß der weitergehenden Nutzung festgelegt werden = SO-Reitsportanlage.

Neben der z.T. schon bebauten Reitanlage auf den vereinseigenen Flächen ist die Neuanlage von 38 Pferdestallungen, Auslauf und Dressurplatz nebst Scheunenneubau, Longierhalle, eine Lagerhalle, sowie der Neubau eines Wirtschaftshauses für Büro- und Schankräume mit Personalwohnung vorgesehen.

Der Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft ist nur für die Vereinsmitglieder und deren Gäste (Eigenbedarf) vorgesehen. Der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft soll der Bewirtschaftung der Vereinsmitglieder und deren Gäste dienen, sowie Treffen und Veranstaltungen dieses Personenkreises ermöglichen.

Die Lage, die Größe und der nutzungsberechtigte Personenkreis für die Reiterstube ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch Art und Funktion der geplanten Pferdestallungen wurde die max. Traufhöhe auf 216,0 m ü. NN festgesetzt.

Für das Wirtschaftsgebäude ist aufgrund der funktions- und Raumnutzungskonzeption eine max. Firsthöhe von 220,0 m ü. NN festgesetzt. Dementsprechend sind in diesem Bereich II Geschosse zulässig.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Situierung der Neubauten orientiert sich an den funktionellen / wirtschaftlichen Gegebenheiten einer Reitanlage mit Pferdestallungen. Sie orientiert sich zudem an den gegebenen Einrichtungen der vorhandenen Reithalle.

Die notwendige Erschließung – Zufahrt sowie PKW Stellflächen – sind vorhanden. Es ist beabsichtigt, diese Flächen mit einem witterungsunabhängigen Oberflächenbelag auszubilden.

Aufgrund der Gesamtgröße des Areals sind die erforderlichen Grenzabstände der Hessischen Bauordnung (HBO) eingehalten.

### 4.4 Stellplätze und Zufahrt

Die Erschließung der Reitsportanlage erfolgt an der südorientierten Grundstücksfläche vom Fasanerieweg. Die Lage der Zufahrt befindet sich auf dem Flurstück 2/8 der Flur 8.

Die PKW Stellplätze, sowie Trailer – (Pferde-) -transportwagen sind westlich der vorhandenen Reithalle auf derzeit schon genutzten adäquaten Funktionsflächen angeordnet.

Nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden sind 20 Stellplatzflächen nachzuweisen. Des weiteren ist am Kopfende der Stellplatzanlage ein Standort für die Aufnahme / Entsorgung anfallenden Einstreumaterials (Mistcontainer) vorgesehen.

Die Größe der Stellplätze beträgt 5,0 m Länge, 2,5 m Breite sowie 6,0 m Zufahrtsbreite.

Die Stellplätze werden gemäß der vorhandenen Topographie mit nach Süden fallendem Gelände gebaut.

Dadurch entfallen bautechnisch bedingte Höhenabstützungen etc.

Für die Errichtung der Stellplätze müssen keine Bäume / Sträucher gefällt werden.

Die gesamte Stellplatzgröße beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>.

Die umgebenden Freiflächen werden mit standortgeeigneten Laubgehölzen eingegrünt. Entlang der vorh. Reithalle wird zudem eine Ahorn – Reihe = 7 Stück neu gepflanzt.

### 4.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern geregelt.

Wie unter Punkt 5.4.5 dargelegt, müssen mehrere Bäume sowie Sträucher- und Heckenpflanzungen entfernt werden, um die Pferdestallungen, das Wirtschaftsgebäude und den verlagerten Reitplatz zu erstellen.

Der anzahlmäßige Verlust von 15 Bäumen wird durch 14 Neupflanzungen im Zufahrtsbereich = westliche Seite, in Leitbaumart Buche als Alleenausbildung in Hoch-

stammform, 4xv mB, Größe 450/500 sowie weitere Solitärpflanzungen im Bereich des Parkplatzes in gestufter Anpflanzung ausgeglichen.

Der Ausgleich der Wegnahme der Heckenpflanzungen im Bereich des vorhandenen Reitplatzes erfolgt durch Neupflanzung einer Jungpflanzung in Leitart ‚Buchenhecke‘.

Im § 10 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger darüber hinaus, zwischen der Straße und den Stellplätzen bzw. dem Containerstandplatz einen 3 bis 5 m breiten Pflanzstreifen zur Eingrünung des Grundstücks anzulegen.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist mit dem Umweltamt abzustimmen.

#### **4.6 Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Erschließungsflächen als ‚versickerungsfähige Flächen‘ herzustellen sind. Das muss durch die Wahl geeigneter Befestigungsarten, z.B. Pflaster mit geringem Abflussbeiwert, erfolgen.

Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Wasserhaushalt geregelt. Danach ist unbelastetes Niederschlagswasser soweit wie möglich auf der Fläche, auf der es anfällt zu halten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im § 11 des Durchführungsvertrages, das anfallende Niederschlagswasser, entsprechend den Vorgaben des § 51 (3) Hessisches Wassergesetz, auf dem Grundstück zu verwerten und in einer Mulde / einem Becken zu versickern. Die Lage der Mulde / des Beckens ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gestaltung der Mulde/des Beckens ist naturnah mit wechselfeuchten Gräsern auszuführen. Ziel ist die Rückführung des Niederschlagswasserabflusses auf ein Minimum und damit Verzicht auf eine Regenwasserableitung in das öffentliche Kanalnetz.

Einer vollständigen Versickerung stehen jedoch die Bodenverhältnisse entgegen. Insofern wurde als Überlauf eine Einleitung in das südlich des Planungsgebietes befindliche Grabensystem geplant.

Mit den weiteren Maßnahmen wie Dachbegrünung, Fassadenbegrünung sowie zusätzlicher Pflanzungen (siehe Punkt 5.5) kann ein Teilausgleich innerhalb des Planungsgebietes erwirkt werden.

Der vollständige Ausgleich wird in § 10 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Eine Begrünung der Flachdächer und geeigneten Wandflächen wird festgesetzt. Begrünte Flachdächer ermöglichen eine integrative Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum. An vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünenden Hauswänden genügt im Allgemeinen eine Pflanze auf 3 m Länge. Wenn weniger Bewuchs gewünscht wird, sind auch punktuelle Pflanzstellen an Fallrohren oder anderen Kletterhilfen möglich. Die folgenden Rank- und Schlingpflanzen für die Fassadenbegrünung werden empfohlen:

- |               |  |
|---------------|--|
| - Efeu        | Hedera helix                                 |
| - Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia, P. tricuspidata |
| - Waldrebe    | Clematis vitalba                             |

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Die geplanten Neubauten werden an das städt. Kanalsystem angeschlossen. Der Anschluss erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche der Verbindungsstraße Lahnstraße / Aarstraße. Aufwandskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

#### **4.8 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestellen liegen beim Eingangsbereich des Tier- und Pflanzenparks Fasanerie und sind fußläufig erreichbar. Das Linienangebot umfasst die Buslinie 33, die die Fasanerie mit der Innenstadt verbindet. Die Haltestellen werden wochentags stündlich und sonntags sogar halbstündlich bedient.

### **5. Umweltschützende Belange in der Abwägung**

#### **5.1 Beschreibung der Festsetzung**

##### **5.1.1 Angaben zum Standort**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Klarenthal in der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt. Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzungen:

- Im Norden: Vorh. landschaftsgeschützter Bereich mit Waldformation, von ca. 230 m Länge
- Im Osten: Vorh. landschaftsgeschützter Bereich mit Waldformation
- Im Süden: Fasanerieweg, geteerte Fahrstraße mit beidseitigem PKW-Stellplatzangebot in wassergebundener Bauweise; mit Übergang in den Talraum des Kältebaches.
- Im Westen: Vorh. Verbindungsstraße (ohne Namen) zwischen Lahnstraße (L 3037) und Aarstraße (B54).

##### **5.1.2 Art des Verfahrens**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der z.T. schon bebauten Reitanlage der vereinseigenen Flächen die Neuanlage von 38 Pferdestallungen, Auslauf und Dressurplatz nebst Scheunenneubau, Longierhalle, eine Lagerhalle, sowie den Neubau eines Wirtschaftshauses für Büro- und Schankräume mit Personalwohnung zu errichten.

Der Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

##### **5.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das Planungsgebiet besteht aus den Flurstücken 2/6 und 2/8 der Flur 8, in der Gemarkung Wiesbaden.

Auf dem Flurstück 2/6 befindet sich eine Reithalle mit integrierten Futter- und Materialräumen.

Das Flurstück 2/8 hat eine Größe von ca. 2.043 m<sup>2</sup>, das Flurstück 2/6 eine Größe von ca. 18.800 m<sup>2</sup>. Die Plangebietsgröße beträgt somit ca. 2,085 ha.

##### **5.1.4 Darstellung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan enthält für das Planungsgebiet folgende Festsetzungen:

- SO (Sondergebiet), Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ mit infrastrukturellen Einrichtungen.
- Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse.
- die max. Firsthöhe (bezogen auf NN – Höhen).
- die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).
- Stellplätze, Zu- und Abfahrten und die Straßenbegrenzungslinie.
- Baumstandort zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Bauordnungsrechtliche Regelungen zur Dachform, zur Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung und zur Gestaltung der Grundstücksfreifläche.

## **5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Verfahrens**

### **5.2.1 Ökologische Faktoren**

Das Plangebiet (PG) liegt im nördlichen Außenbereich der Stadt Wiesbaden bei ca. 210m ü. NN. Es gehört zum Naturraum Wiesbadener Vortaunus. Innerhalb des PG waren ursprünglich die naturraumtypischen pleistozänen Decklagen aus Lößlehm mit Beimengungen des Ausgangsgesteins (Grauwacke, Sandstein, Quarzit) mit lehmig-schluffigen, frischen bis schwach wechselfeuchten, carbonatarmer Braunerden und Parabraunerden (örtl. pseudovergleyd) verbreitet. Die Böden mit meist mittlerer Entwicklungstiefe sind als mäßig nährstoff- und basenreich einzustufen.

Natürliche oder naturnahe ökologische Verhältnisse sind im Plangebiet allerdings nicht mehr anzutreffen, da es sich um bebauten bzw. seit langem intensiv durch Pferdehaltung kultiviertes Gelände handelt.

Die allgemeinen, durch den Talrandbereich geprägten mikroklimatischen Bedingungen sind wegen der Waldrandlage, dem ausgeprägten Gehölzreichtum und der im Umfeld verbreiteten unverbauten landwirtschaftlichen Flächen als sommerlich mild, mit geringer Wärmebelastung (< 15 Tage/Jahr mit Wärmebelastung) und winterlich ausgeglichen, mit geringem Kältestress (< 30 Tage/Jahr mit Kältereiz) und somit bioklimatisch günstig einzustufen (Umweltatlas Hessen: 2001). Weiterhin ist das angrenzende Tal des Kältebaches mit seinen landwirtschaftlichen Nutzflächen als potentiell hoch aktives Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft (Klimafunktionskarte: 1997).

Naturnahe Oberflächengewässer und grundwasserabhängige Vegetationstypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die oberflächennah anstehenden Decklagen sind wegen ihrer vorwiegenden lehmig-schluffigen Bodenart bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit mit geringer bis mittlerer potentieller Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser anzusehen.

### **5.2.2 Nutzung, Erholungswert, Landschaftsbild**

Bei dem PG handelt es sich um eine z. T. schon bebaute Reitanlage mit Reithalle, Stellplätzen, Reitplätzen und Pferdekoppel. Naturnahe bzw. aus natürlicher Sukzession entstandene Vegetation ist im Plangebiet nicht vorhanden. Nennenswert ist allerdings der große Baumbestand und der außerhalb des PG liegende Waldrand sowie eine alte Baumhecke mit Gebüschunterwuchs und Entwässerungsgraben.

Der Erholungswert im Bereich Fasanerie ist für die nahe gelegene Großstadt Wiesbaden von besonderer Bedeutung, wie auch die Zuordnung im RROPS zum Regionalen Grünzug belegt.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch den Kältebach mit Ufergehölzen, angrenzendem Auengrünland, weiteren Gehölzstreifen entlang der Feldwege und durch die umliegenden Wälder und Feldfluren geprägt. Es entsteht der Gesamteindruck eines typischen Mittelgebirgstales, eingerahmt von großflächigen Waldgebieten mit hoher Naturerlebnisqualität.

### 5.3 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Im Folgenden werden die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen beschrieben. Dabei sind die jeweiligen Biotoptyp-Nummern nach der hessischen Biotopwertliste (Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995) angegeben. Die ökologische Wertigkeit der Biotop- und Strukturtypen wird jeweils besprochen. Es wird hier eine ökologische Bewertung an Hand einer sechsteiligen Skala vorgenommen (wobei die höchste Wertstufe im Plangebiet nicht vorkommt). Die ökologische Bewertung orientiert sich an folgenden Kriterien, die vor allem die Bedeutung des jeweiligen Biotoptyps für Pflanzen- und Tierwelt betreffen, aber auch die Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes unterstreichen: Mannigfaltigkeit (Struktur- und Artendiversität), Naturnähe, Reifegrad, Seltenheit, Gefährdung und Ersetzbarkeit sowie indirekt auch die mit dem Biotopbestand eng verknüpften abiotischen Faktoren wie bestimmte Standortbedingungen (geologische, pedologische, hydrologische und mikro- bis mesoklimatische Parameter). Eine sinnvolle Wertzuordnung der Biotope ergibt sich durch die Unterscheidung von 6 ökologischen Bewertungsstufen:

**Bewertungsstufe 1:** sehr hoher ökologischer Wert, schutzwürdig, schutzbedürftig, erhaltensnotwendig und meist auch nach § 15d HeNatG geschützt

**Bewertungsstufe 2:** ökologisch wertvoll, schutz- und erhaltenswürdig, teilweise auch schutzbedürftig und erhaltensnotwendig

**Bewertungsstufe 3:** ökologisch mäßig wertvoll, nur bedingt schutzwürdig, aber z. T. mit hohem ökologischen Entwicklungspotential

**Bewertungsstufe 4:** relativ geringe ökologische Wertigkeit, nicht schutzwürdig, geringes ökologisches Entwicklungspotential

**Bewertungsstufe 5:** von ökologisch untergeordneter Bedeutung bzw. ökologisch belastet, ± vegetationsarm

**Bewertungsstufe 6:** ökologisch belastet, vollständig versiegelt.

#### 5.3.1 Versiegelte und teilversiegelte Flächen, Reitplätze

Nur ein kleiner Teil des Plangebietes ist mit einem Gebäude überbaut: 1080 m<sup>2</sup>; das entspricht einem Flächenanteil von 5,1% der Gesamtfläche (Biotopnummer 10.710 für unbegrünte Dachflächen von Gebäuden).

Schotterflächen (Biotopnummer 10.530: Zufahrten, PKW-Stellplätze) nehmen 4,2% (885 m<sup>2</sup>) der Fläche ein.

Die beiden vegetationsfreien Reitplätze (Biotopnummer 10.530) nehmen 16,8% (3550 m<sup>2</sup>) der Fläche ein.

Die vollversiegelte, unbegrünte Gebäudefläche ist der Bewertungsstufe 6 zuzuordnen. Die genannten, teilweise versiegelten und/oder weitgehend vegetationsfreien Flächen sind für die Pflanzenwelt nur von geringer Bedeutung und auch gesamtökologisch (pedologisch, hydrologisch und mikroklimatologisch) sehr niedrig zu bewerten.

ten. Insgesamt kann daher nur eine Zuordnung zur ökologischen Bewertungsstufe 5 erfolgen.

### 5.3.2 Gras- und Staudenfluren, bewachsene Wege

Im PG kommen entlang der Zufahrt und an der Nord- und Südgrenze kleinflächig ruderales Grasbestände und Rasenstreifen vor. Im direkten Umfeld der bestehenden Reithalle sind ruderales Grasfluren, ausdauernde Ruderafluren frischer Standorte und z. T. lückiger Gehölzaufwuchs mit Ahorn, Birken, Holunder und Brombeeren eng miteinander verzahnt (Biotopnummer 09.210: 1365 m<sup>2</sup> = 6,5%).

Zudem sind ± bewachsene Wege meist ohne Unterbau vorhanden (Biotopnummer 10.610: 1620 m<sup>2</sup> = 7,7%).

Die Grasfluren sind ebenso wie die ± bewachsenen Wege wegen der intensiven Nutzung ökologisch relativ geringwertig (Bewertungsstufe 4). Dem reicher strukturierten Bereich an der Reithalle wird eine mittlere ökologische Wertigkeit (Bewertungsstufe 3) zugesprochen.

### 5.3.3 Grünland

Der größte Teil des PG wird von einer intensiv genutzten Pferdekoppel eingenommen (Biotopnummer 06.200: 11225 m<sup>2</sup> = 53%). Die starke Beanspruchung dieser Fläche (häufiger Tierfraß und starke Trittbelastung) führen zu einer starken Artenverarmung. Nur wenige Pflanzenarten sind unter diesen Bedingungen konkurrenzfähig bzw. überlebensfähig.

Aufgrund der intensiven Nutzung (vor allem infolge der hohen Trittbelastung) ist die Pferdekoppel nur von relativ geringer ökologischer Wertigkeit (Bewertungsstufe 4).

### 5.3.4 Gebüsch und Hecken

Entlang der Straße stockt ein Baumgehölz mit Ahorn und Birken. Zudem sind als Begrenzung der Reitplätze niedrigwüchsige, schmale Ahornhecken vorhanden (Biotopnummer 02.400: 1425 m<sup>2</sup> = 6,7%).

### 5.3.5 Einzelbäume

Besonders positiv hervorzuheben ist der große Baumbestand, der diesem Gelände fast einen parkartigen Charakter verleiht. Insgesamt stocken 78 Bäume / Baumgruppen verschiedenen Alters im Bereich des PG:

14 x	Ahorne
11 x	Birken
1 x	Buche
5 x	Eichen
1 x	Esche
18 x	Fichten
1 x	Fichten- und Kieferngruppe
1 x	Hainbuche
2 x	Linden
4 x	Mirabellenbäume
1 x	Robinie
7 x	Weiden
2 x	Weißdorne (kleinwüchsige Bäume)
10 x	Laubbäume (ohne Artangabe im Bestandsplan)

Der Baumbestand ist der Bewertungsstufe 2 zuzuordnen. Mit Ausnahme kleinerer Bäume, die leichter zu ersetzen sind und standort- und/oder gebietsfremder Arten: wie Fichten und Robinien (Bewertungsstufe 3).

### **5.3.6 Waldrand und Baumhecke**

An der Nordost-Seite des PG schließt sich ein für den Naturraum typischer Buchenwald mit einem vielfältigen, struktur- und artenreichen Waldrand an.

Zur Südseite hin (Fasanerieweg) wird das PG von einer alten, hochwüchsigen Baumhecke begrenzt. Das Gehölz wird von Ahorn und Eiche aufgebaut und enthält im Unterwuchs u. a. Holunder- und Brombeergebüsche. Zudem durchzieht ein temporär wasserführender Graben das Gehölz.

Die genannten, außerhalb des Plangebietes liegenden Bestände sind, vor allem auch für die Tierwelt von besonderer Bedeutung, und daher als ökologisch wertvoll, schutz- und erhaltenswürdig einzuordnen (Bewertungsstufe 2).

## **5.4 Eingriffsbewertung und ökologische Planungsziele**

### **5.4.1 Versiegelte und teilversiegelte Flächen, Reitplätze**

Der gravierendste Eingriff entsteht durch die geplante Bebauung. Es kommt zu einer Erhöhung der vollständig versiegelten Flächen von heute  $1080 \text{ m}^2 = 5,1\%$  auf  $2563 \text{ m}^2 = 12,1\%$ . Dieser Eingriff ist durch die Begrünung von  $1200 \text{ m}^2$  Dachflächen, Fassadenbegrünung, Rückführung und Sammlung von Dach-Oberflächenwasser und Maßnahmen zum Artenschutz annähernd auszugleichen. Die Zunahme der vollständig versiegelten Flächen ohne Dachbegrünung (Wirtschaftsgebäude, Longierhalle) beträgt nur  $283 \text{ m}^2 = 1,3\%$ .

Der Anteil der teilversiegelten Flächen erhöht sich von  $885 \text{ m}^2 = 4,2\%$  im Bestand auf  $2040 \text{ m}^2 = 9,6\%$  in der Planung. Daraus ergibt sich ein zusätzlich beanspruchter Flächenanteil für die Zufahrt und die Stellplätze von  $5,4\%$ . Dieser Eingriff ist durch die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen zu minimieren.

Die Flächen der Reitplätze sind in Bestand und Planung annähernd gleich groß.

Der Reitplatz südlich der Reithalle wird umgestaltet und ist ca.  $2500 \text{ m}^2$  groß. Der Reitplatz östlich der Reithalle wird verlegt und ist ca.  $1200 \text{ m}^2$  groß.

### **5.4.2 Gras- und Staudenfluren, bewachsene Wege**

Der Flächenverlust der in Kap. 5.3 beschriebenen Biototypen beläuft sich auf insgesamt  $2985 \text{ m}^2 = 14,2\%$ . Aufgrund der ökologisch relativ geringen bzw. mittleren Wertigkeit kann der Eingriff als nicht gravierend eingestuft und durch Maßnahmen nach Vorgaben der ökologischen Planungsziele ausgeglichen werden.

### **5.4.3 Grünland**

Der Vergleich von Bestand ( $11225 \text{ m}^2 = 53\%$ ) und Planung ( $10592 \text{ m}^2 = 50\%$ ) zeigt einen nur geringen Flächenverlust von  $3\%$ . Dies ist bei der relativ geringen ökologischen Wertigkeit der Pferdekoppeln nicht als auszugleichender Eingriff zu werten.

### **5.4.4 Gebüsch und Hecken**

Der Eingriff ist auf die Hecken im Bereich des Reitplatzes beschränkt. Der Verlust von 250 m<sup>2</sup> niedrigwüchsiger, schmaler Ahornhecken wird durch die Neupflanzung von 420 m<sup>2</sup> Hainbuchenhecken mehr als ausgeglichen.

#### 5.4.5 Einzelbäume

Nur ein kleiner Teil muss vom Bestand (78 Bäume/Baumgruppen) im Zuge der Bau- maßnahme gefällt werden. Da der größte Teil der Bäume im PG erhalten werden kann und überwiegend kleinkronige Bäume und/oder gebietsfremder Arten, wie Fichten und Robinien betroffen sind, ist der Verlust von 15 Bäumen ohne große negative Auswirkungen auf diesen Strukturtyp. Dennoch stellt dies einen Eingriff dar, der durch Maßnahmen nach Vorgaben der ökologischen Planungsziele auszugleichen ist.

Insgesamt müssen 15 Bäume gefällt werden:

1 x	Ahorn (Alter ca. 30 Jahre)
3 x	Birken (1x Höhe 12-14m, 2x Höhe ca. 6-8m)
1 x	Fichte (Höhe ca. 14-16m)
1 x	Hainbuche (kleinkroniger Baum, Höhe ca. 7-9m)
1 x	Mirabellenbaum (kleinkroniger Baum)
1 x	Robinie (kleinkroniger Baum)
1 x	Weide (kleinkroniger Baum, Höhe ca. 6-8m)
2 x	Weißdorne (kleinkronige Bäume)
4 x	Laubbäume (ohne Artangabe im Bestandsplan)

#### 5.4.6 Ökologische Planungsziele

Die ökologischen Planungsziele des Bebauungsplanes im Sinne von Ausgleichs- maßnahmen und im Sinne von Maßnahmen der Eingriffsminimierung stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

Extensive Dachbegrünung auf geeigneten Dachflächen. Damit wird das Biotoppotential erhöht, auch durch Schaffung von Lebensraum für Kleintiere (Insekten etc.) und die mikroklimatische Situation verbessert.

Fassadenbegrünung an geeigneten Wandflächen mit Rank- und Kletterpflanzen. Dies wird ebenfalls das Biotoppotential erhöhen und die mikroklimatische Situation verbessern.

Artenschutzmaßnahmen für Vogelarten und Fledermäuse durch Schaffung von Einflugmöglichkeiten und Anbringung von Nisthilfen. Dies führt ebenfalls zu einer Erhöhung des Biotoppotentials.

Rückführung und Sammlung von Dach-Oberflächenwasser durch gezielte Maßnahmen in den Wasserkreislauf. Diese Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Grundwasserneubildungsrate ausgleichen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen bei der Grundstückserschließung einschließlich des Ausbaus der PKW-Stellplätze dient der Minimierung des Eingriffs hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden und Wasser.

#### 5.4.7 Fazit:

Das Fazit der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung sieht für das Plangebiet zusammengefasst wie folgt aus (vgl. auch die Flächenbilanz in Kap. 5.6):

Der Eingriff findet im Außenbereich auf einer Fläche statt, die keine ökologisch besonders wertvollen Strukturen aufweist (intensiv genutzte Pferdekoppel, Reitplatz und Rasenböschungen) und die insgesamt auch aus tierökologischer Sicht wenig bedeutsam ist. Der aus ökologischer Sicht bedeutendste Strukturtyp stellt der große Baumbestand dar. Da der größte Teil der Bäume im PG erhalten werden kann, ist der Verlust von 15 Bäumen (überwiegend kleine Bäume) ohne große negative Auswirkungen auf diesen Strukturtyp. Auch der kleinflächige Verlust von Hecken, Gehölzaufwuchs und Gras- und Staudenfluren ist als nicht erheblich einzustufen. Durch Neupflanzung, die Erhöhung der Habitataignung der Gebäude für die Vogelwelt und vor allem durch eine Dach- und Fassadenbegrünung kann der Eingriff in den Biotopbestand ausgeglichen werden.

Der angrenzende, als ökologische wertvoll eingestufte Waldrand und die Baumhecke liegen außerhalb des PG. Eine negative Beeinflussung durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist in Anbetracht der bereits vorhandenen, umfassenden Eingrünung nicht anzunehmen. Auch von dem gegenüberliegenden Talhang aus, bleibt eine Bebauung des PG wegen mehrerer Gehölzstreifen entlang des Kältebaches und an Feldwegen weitgehend verborgen. Bereits heute ist, selbst im Winter, die vorhandene Reithalle optisch kaum auszumachen.

Der gravierendste Eingriff besteht aus ökologischer Sicht in der Flächenversiegelung durch die Bebauung. Der Verlust von Boden ist nicht ausgleichbar. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades und die damit verbundene negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate kann durch die Rückführung und Sammlung von Dach-/ Oberflächenwasser in den Wasserkreislauf ausgeglichen werden.

Die nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der in Anspruch genommenen Flächen kann im Plangebiet annähernd ausgeglichen werden.

## **5.5 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen den o. g. Planungszielen gerecht werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind deshalb für den Ausgleich Flächen und Maßnahmen sowohl in Zeichnung als auch im Text festgesetzt. Darüber hinaus sind im Durchführungsvertrag Vereinbarungen getroffen worden über die Führung und Versickerung von Oberflächenwasser und über Nisthilfen für Fledermäuse und verschiedene Vogelarten.

### **5.5.1 Dachbegrünung:**

Die Dächer der Stallungen (incl. Quergänge) und der Scheune (1200 m<sup>2</sup>) werden extensiv begrünt. Zur Dachbegrünung sind die Dachflächen (Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Neigung) mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Dabei sind Flächen für technische Anbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.ä. ausgenommen.

### **5.5.2 Fassadenbegrünung:**

Eine Begrünung der geeigneten Wandflächen mit Rank- und Kletterpflanzen wird festgesetzt. An vollständig zu begrünenden Hauswänden genügt eine Pflanze auf 3 m Länge. Es sind auch punktuelle Pflanzstellen an Fallrohren oder anderen Kletterhilfen möglich. Als Rank- und Schlingpflanzen für die Fassadenbegrünung wird empfohlen.

len: Efeu (*Hedera helix*)  
 Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. tricuspidata*)  
 Waldrebe (*Clematis vitalba*)

### 5.5.3 Grundstücksfreifläche

Die nicht überbaute Grundstücksfläche und die nicht durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen genutzte Grundstücksfläche ist als Grünfläche mit unterschiedlichen Lebensräumen landschaftsgerecht zu entwickeln und durch entsprechende Pflege langfristig zu sichern.

### 5.5.4 Sonstiges:

Zur Abgrenzung der Reitplätze ist die Pflanzung von Hainbuchen-Hecken (*Carpinus betulus*), 2-reihig versetzt auf 210m Länge vorgesehen.

Entlang der privaten Zufahrt ist die Anlage eines Grabens (naturnah) zur Ableitung von überschüssigem Dach-Oberflächenwassers nach starken Niederschlägen vorgesehen.

Als Flächenbefestigungen für Wege und Plätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen (wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflaster u.ä.).

Die im Bebauungsplan bezeichneten Einzelbäume und flächenhaften Gehölze sind zu schützen und zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und mit Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu versehen (Einzäunung usw.).

Darüber hinaus sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitere Maßnahmen geregelt:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das von den Dachflächen stammende überschüssige Oberflächenwasser über die/das im Bebauungsplan gekennzeichnete Mulde / Becken zu versickern und diese Mulde / dieses Becken an das vorhandene Grabensystem anzuschließen. Die Gestaltung der Mulde / des Beckens ist naturnah mit wechselfeuchten Gräsern auszuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, an allen Gebäuden mit Ausnahme des 2-geschossigen Wirtschaftsgebäudes Einflugöffnungen unter Dächern vorzusehen (für Fledermäuse u. versch. Vogelarten) An den Gebäuden Niststeine (für Fledermäuse u. versch. Vogelarten) in die Gebäudefassaden einzubauen oder außen anzubringen und Brutkästen verschiedener Größe für Höhlenbrüter am Waldrand anzubringen.

## 5.6 Flächenbilanz

In der folgenden Flächenbilanz ist - wie schon bei der Bestandsbeschreibung in Kapitel 5.2 - die Biotopliste der Ausgleichsabgabenverordnung vom 3. 3. 1995 (AAV, Anlage 2) des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz für die Differenzierung und Nummerierung der Biotop- und Nutzungstypen zugrunde gelegt worden.

## Anlage: Blatt 1 Überschlüssige Bilanzierung

## ERWEITERUNG REITSTALL FASANERIE IN WIESBADEN

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes und der AAV (GVBl. I 1995 S. 120)  
(Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorVO)

Sp.	Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP je qm	Flächenanteil je Nutzungsstyp (qm) nach Maßnahme				Biotopwert vorher		Biotopwert nachher		Differenz	
				5	6	7	8	9	10	11	12	13	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	10.715	Dachflächen,nicht begrünt	6	1.080		1.363		6.480		8.178		-1.698	
	10.720	Dachflächen,begrünt	19	0		1.200		0		22.800		-22.800	
	10.530	Stellplätze,Zufahrten	6	885		2.040		5.310		12.240		-6.930	
	10.530	Reitplätze	6	3.550		3.600		21.300		21.600		-300	
-2 Pkte	10.610	Graswege	19	1.620		0		30.780		0		30.780	
-2 Pkte	09.210	Ruderale Grasbestände	37	1.365		0		50.505		0		50.505	
	04.110	58xEinzelbäume,Obstbäu.	31	116		0		3.596		0		3.596	
	11.221	Strukturarme Grünflä.	14	0		610		0		8.540		-8.540	
-2 Pkte	06.200	Pferdekoppeln	19	11.225		10.592		213.275		201.248		12.027	
+2 Pkte	11.221	Schnitthecken,Gebüsch	16	1.425		1.175		22.800		18.800		4.000	
	11.223	Heckeneingrünung	20	0		420		0		8.400		-8.400	
	05.242	Gräben,naturnah	29	0		150		0		4.350		-4.350	
	04.120	19xEinzelbäume,n.heim.	26	38		0		988		0		988	
		Summe		21.150		21.150		355.034		306.156		48.878	
Überschirmte Flächen													
Ort, Datum: Groß-Zimmern, 10.03.2003													
											x Kostenindex: 0,32 Euro		
											15.640,96 Euro		

Anlage: Blatt 2 Überschlägige Bilanzierung

ERWEITERUNG REITSTALL FASANERIE IN WIESBADEN

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes und der AAV (GVBl. I 1995 S. 120)  
(Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorVO)

Sp.	Typ-Nr.	Bezeichnung	Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV	BWP je qm	Flächenanteil je Maßnahme		Nutzungstyp (qm) nach Maßnahme			Biotopwert			Differenz		
					vor	nach	5	6	7	vorher Sp.3 x Sp.4	nachher Sp.3 x Sp.6	8	9	10	11
	1			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
		Übertrag aus Blatt 1			21.150		21.150		355.034		306.156		48.878		
	04.110	45xEinzelbäume,Obstbau.		31	0		90		0		2.790		-2.790		
	04.120	17xEinzelbäume,n.heim.		26	0		34		0		884		-884		
	10.743	Fassadenbegrünung		13	0		100		0		1.300		-1.300		
		Summe			21.150		21.150		355.034		311.130		43.904		
Überschirmte Flächen															
Ort, Datum: Groß-Zimmern, 10.03.2003															
<b>x Kostenindex: 0,32 Euro</b>															
<b>14.049,28 Euro</b>															

## 5.7 Tierökologische Situation

Die Gesamtbetrachtung – Kartierung, Beurteilung und Maßnahmen – des faunistischen Komplexes kann aufgrund der jahreszeitlichen Situation nicht allumfassend dargelegt werden. Insofern wurde eine vorläufige Einschätzung im Januar 2003 erarbeitet.

### 5.7.1 Grundsätzliches

Tiere repräsentieren in unseren Landschaften im Gegensatz zu den Pflanzen die mobile biologische Komponente. Arten und systematische Gruppen sind unterschiedlich mobil. Zu den sehr mobilen Gruppen gehören Vögel, Säugetiere, Kriechtiere und Lurche, aber auch wirbellose Tiere wie z.B. Schmetterlinge, Libellen und Laufkäfer. Sie sind in der Lage, ungeeignete Lebensräume bzw. durch Störungen beeinträchtigte rasch zu verlassen und geeignetere aufzusuchen. Es gibt Arten, die eine weite Lebensraumspanne besitzen (sog. Generalisten) und solche, die eng begrenzten Anforderungen haben (sog. Spezialisten oder stenöke Arten und biologische Indikatoren, naturschutzfachlich definiert als Zielarten). Letztere gehen im Bestand zurück, verlassen ihren Lebensraum oder sterben aus, wenn die Umwelt sich nachhaltig verändert. Sie lassen sich dadurch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Arten als Umwelt-Bioindikatoren verwenden, um spezielle Lebensraumveränderungen, beispielsweise im Grundwasserhaushalt oder durch Nutzungsänderungen aufzuspüren (z.B. STUMPF 1997, RECK 1990).

Die Mobilität führt auch dazu, dass für Tiere in der Regel ein vegetationskundlich abgegrenzter Lebensraum (Einzelbiotop oder Habitat) für sich allein nicht ausreicht. Durch Biotop übergreifende Raumansprüche gelten für sie umfassende Anforderungen innerhalb von mehr oder weniger großen Aktionsräumen (vgl. JEDICKE 1996) mit zeitlich und räumlich wechselnden Schwerpunkten.

### 5.7.2 Vorläufige Ergebnisse.

Nach einer Begehung des Plangebietes (PG) am 20. Januar 2003 lassen sich folgende Aussagen treffen: Das PG, das an einem Buchenhochwald (Fasanerie) angegliedert ist, weist eine vielfältige Vegetations- und Nutzungsstruktur auf. Es fällt vom Waldrand im Nordosten zum Fasanerieweg im Süden ab. An zwei Seiten wird das Areal von breiten asphaltierten Straßen umgrenzt (NW und S), die die Wanderungen bodenlebender Arten gefährden und stark einschränken (Barriereeffekt).

Zentrales Element ist die große Reithalle, die mit ihren Nischen und Unterschlupfmöglichkeiten für mancherlei kulturfolgende Tierart ein attraktiver Habitat ist. Hierbei ist an Vögel wie Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling und andere Arten – etwa Zwergfledermäuse oder Steinmarder - zu denken.

Den größten Flächenanteil umfassen Koppelweiden und Reitplätze. Diese Bereiche sind jedoch intensiv genutzt und deshalb stark von den Reitpferden zertreten, so dass kaum eine naturschutzrelevante Tierwelt zu erwarten ist (etwa Heuschrecken, Käfer, Schmetterlinge). Lediglich einige geschützte Saumzonen entlang von Zäunen und Gehölzen könnten noch in dieser Hinsicht Rückzugsfunktion besitzen und eventuell Arten der Ruderalvegetation Überlebenschancen bieten: zum Beispiel Tagpfauenauge, Landkärtchenfalter, Distelfalter, Weißlingsfalter, Gemeiner Grashüpfer, Gemeine Strauchschrecke.

Über das Gelände verteilen sich mehrere Einzelbäume mittleren Alters wie Birken, Ahorn, Zwetschgen, ferner erstrecken sich einige geschnittene Ahornhecken und kleinere Gebüsche zwischen den Koppelweiden und Reitplätzen. Schließlich begleitet am Südrand vor dem Parkplatz Fasanerieweg ein breites und naturnahes Gehölz den dort verlaufenden temporär wasserführenden Graben. Diese natürlichen Requisiten können vor allem einigen baum- und gebüschbrütenden Vögeln wie Grünling, Rotkehlchen, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube sommersüber als Habitat dienen. Andere Arten können den Wirrwarr am Boden als Unterschlupf benutzen, wie etwa Zaunkönig und Igel. Baumhöhlen dienen Meisen, Kleiber, Baumläufer und Spechten (Bunt- und Grünspecht vorhanden) als Versteck- und Brutplatz. Im morschen Holz alter (Obst)-Bäume ist Lebensraum für manche Insektenlarven. Dicke Moospolster und Flechtenbeläge auf einigen alten Bäumen können wiederum besondere Arten und Lebensgemeinschaften beherbergen.

Einige Bereiche werden vom Waldrand herab bei starken Regenfällen von Rinnsalen durchströmt, so dass mit dem Auftreten von anspruchslosen Amphibien wie der Erdkröte zu rechnen ist.

### 5.7.3 Fazit

Das Areal ist derzeit aus tierökologischer Sicht wenig bedeutsam. Zielarten, die auch als Schirmarten für andere wildlebende Tiere dienen könnten, sind wohl kaum oder höchstens in geringer Anzahl vorhanden (z.B. Grünspecht). Die intensive Freizeitnutzung mit Pferden und die dazugehörige Infrastruktur sind die Hauptursache. Um das Potenzial des Gebietes nachhaltig zu unterstützen, sollten bei der Neuplanung folgende Gegebenheiten besonders beachtet werden:

- der lange Waldmantel im Nordosten;
- der alte Baumbestand;
- das dichte und naturnahe Grabengehölz im Süden;
- der Feuchtgebietscharakter um den im Süden verlaufenden Graben;
- die Habitateignung von unbewohnten Gebäuden (Reithalle) mit Einschlußmöglichkeiten;
- die Habitateignung von bewohnten Gebäuden mit Einschlußmöglichkeiten unter das Dach.

## 5.8 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Bestandsbeschreibung – Tabellarisch

Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes ist in den Vorhaben 5.2 – 5.7 enthalten.

Die wesentlichen Nutzungsmerkmale werden in der folgenden Tabelle beschrieben:

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsfläche	Das Planungsgebiet liegt im städtischen Außenbereich, in östlicher Benachbarung des Tier- und Pflanzenparks Fasanerie.
Erholungsfläche	Das Planungsgebiet wird als vereinseigen genutzt.
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Nutzung
Forstwirtschaftliche Nutzung	keine Nutzung
Verkehr	Das Planungsgebiet grenzt an die Verbindungsstrasse zwischen L3037 und B54 an, sowie im Süden an den Fasane-rieweg = Wanderweg sowie Parkflächen für die Fasanerie.
Versorgung	Alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind vorhanden
Entsorgung	Schmutzwasser - Entsorgungseinrichtungen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche Verbindungsstraße Lahnstraße / Aarstraße vorhanden. Da ist auch der Anschluss an das vorhandene Kanalsystem vorgesehen.

### 5.8.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

In der ökologischen Eingangsbetrachtung sind umfangreiche Untersuchungen zu den Schutzgütern vorgenommen worden.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden können, sind nachfolgend aufgezeigt.

### **5.8.2 Schutzgut Mensch**

Die Erholungs- und Freizeitfunktionen der naturnah geprägten Gesamtfläche sind stark ausgeprägt. Durch den Neubau des Wirtschaftsgebäudes, der Scheune und der weiteren Baulichkeiten und Nebeneinrichtungen wird die Attraktivität sowie die Erlebniswirkung – und ebenso – die Nutzung des Gesamtgeländes erheblich gesteigert.

Aus diesen Gründen werden durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen.

Durch den Andienungsverkehr können jedoch geringfügige Lärmemissionen entstehen.

Aufgrund der Eigenart der Nutzung einer Reitsportanlage sind jedoch keine lärm-schutzrelevanten Maßnahmen erforderlich.

### **5.8.3 Schutzgut Pflanze**

Die im Planungsgebiet vorkommende Vegetation wurde in der ökologischen Eingriffsbetrachtung eingehend dargelegt (siehe Bestandsplan, Anlage 1).

Das Schutzgut Pflanze wird durch das Bauvorhaben beeinträchtigt. 15 Bäume müssen beseitigt werden, derzeit naturnahe Entwicklungen = Vegetationsflächen werden versiegelt.

### **5.8.4 Schutzgut Tier**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich landschaftsschutzrechtlich geschützter Lebensräume. Durch den Verlust von Bäumen und krautiger Vegetation werden Lebensräume von Tieren beeinflusst. Die Beeinflussung kann jedoch aufgrund der Planungsraumgröße, sowie der beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen als gering eingestuft werden.

### **5.8.5 Schutzgut Boden**

Der Boden des Planungsgebietes ist lediglich auf einer geringen Teilfläche durch ein Gebäude (Pferdereithalle) versiegelt. Eine weitere Versiegelung wird durch die Errichtung von Neubauten, Stellplätzen und einer verbreiterten Zufahrt erfolgen.

Bei den Böden handelt es sich um ursprünglich pleistozäne Decklagen aus Lößlehm mit Beimengungen des Ausgangsgesteins (Grauwacke, Sandstein, Quarzit) mit lehmig-schluffigen Parabraunerden. Natürliche Vorkommen sind jedoch nicht mehr vorhanden. Für das Planungsgebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bzw. Bodenkontaminationen vorhanden.

Durch die Nutzung, Pflege sowie durch Trittbelastung sind im Bereich der Grünfläche Bodenverdichtungen vorhanden.

### **5.8.6 Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Schutzgut Wasser wird im Wesentlichen durch die weitere Versiegelung des Planungsgebietes beeinflusst. Der Oberflächenabfluss wird erhöht und die Grundwasserneubildung beeinflusst.

### **5.8.7 Schutzgut Luft**

Auf dem Standort wurde bereits Pferdesport betrieben. Durch die Neubaumaßnahme wird sicherlich eine verstärkte Attraktivität für Nutzer und Besucher ausgehen. Vom Vorhaben sind aufgrund geringfügiger Verkehrszunahme keine wesentlichen zusätzlichen Luftverunreinigungen zu erwarten.

### **5.8.8 Schutzgut Klima**

Die bioklimatische Wirkung wird durch die geplante Baumaßnahme mit seinen vorgeschlagenen Kompensationen (siehe Punkt 5.4.6) nur bedingt beeinträchtigt.

### **5.8.9 Schutzgut Kulturgüter**

Kulturgüter werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **5.8.10 Schutzgut Sachgüter**

Als Sachgut ist die auf dem Grundstück 2/6 in der Flur 8 vorhandene Reithalle mit ihren infrastrukturellen Einrichtungen zu werten. Im Sinne einer autarken Gesamtarondierung des Reitervereins – bedingt durch die Kündigung der jetzigen Nutzung in der benachbarten Fasanerie - entspricht dieses Sachgut nicht den aktuellen und auf Zukunft gerichteten Anforderungen. Das vorhandene Gebäude wird verlängert von derzeit ca. 45m auf 60 m und um weitere Gebäude und Stallungen erweitert.

### **5.8.11 Schutzgüter – Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen vom Schutzgut Mensch aus.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturraumes Wiesbadener Vortaunus. Die Gebietsgröße beträgt ca. 2 ha. Die Umstrukturierungen von 2.200 m<sup>2</sup> sind im Verhältnis zur Gesamtgröße als auch aufgrund ihrer Belange und Kompensation so gering, dass die übrigen Schutzgüter nur unwesentlich dominieren bzw. von ihnen betroffen werden.

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
Mensch	Die im Planungsgebiet vorhandenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft besitzen wesentliche Auswirkungen für die Menschen. Durch die Neubaumaßnahme und die naturnahe Qualitätssicherung der vorhandenen Freiflächen wird die Erholungsfunktion gesteigert.
Pflanze	Die Vegetation ist durch die Pferdenutzung und den Reitsport wesentlich beeinflusst. Es handelt sich nicht um natürliche sukzessive Biotopentwicklungen. Aufgrund der zukünftig verstärkten Nutzung sind die Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Tiere und Klima nicht sonderlich ausgeprägt.
Tier	Die Lage des Planungsgebietes außerhalb städtischer Siedlungsflächen, sowie seine Größe und extensive derzeitige Nutzung besitzt für das Schutzgut Tier eine erhöhte Bedeutung. Es besteht eine Wechselwirkung zu den Schutzgütern Boden und Pflanze. Die Wechselwirkung mit den übrigen Schutzgütern ist nicht wesentlich ausgeprägt.
Boden	Durch die Lage und Größe des Planungsgebietes und durch die bereits teilweise vorhandene Bebauung bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern.
Wasser	Durch die Sammlung von Oberflächen – Dachwasser und die Einleitung in das südlich des Plangebietes verlaufenden offenen Grabensystems bestehen keine beeinträchtigenden Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Klima	Durch die benachbarte und funktionszusammenhängende – orientierte Neubebauung, sowie den vorgeschlagenen Kompensationen, bestehen keine beeinträchtigenden Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern.
Luft	Durch die – verstärkte – Nutzung des Freizeitgeländes sowie durch die Größe des Planungsgebietes bestehen keine ausgeprägten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern.
Landschaft	Durch die natürliche Lage des Planungsgebietes bestehen bei Entwicklung der Neubaumaßnahme – auch nicht im Sinne des Landschaftsbildes – atypische oder überformende bauliche Strukturen, somit bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern.

## 5.9 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

### 5.9.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen den Erhalt der vorhandenen Reitanlage sowie notwendiger bautechnischer Arrondierungen, sowie der dazugehörigen Stellplätze und Zufahrten.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

		Zu erwartende Auswirkungen							
Schutzgüter	Faktoren	Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	Reliefänderung	Luftverunreinigung	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch	Wohnen						X		
	Erholen / Freizeit			X					
Pflanzen		X	X	X					
Tier		X	X	X					
Boden		X	X						
Wasser		X	X						
Klima									X
Luft		X	X						
Landschaft		X	X						
Kulturgüter									
Sachgüter		X	X						

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen beschrieben:

Schutzgut	Auswirkung
Mensch	Lärmentwicklung durch Andienung und Pferdeunterkünfte
Pflanzen	Beseitigung von Bäumen und Vegetationsflächen
Tier	Verlust von Teillebensräumen
Boden	Versiegelung des Bodens
Wasser	Keine Vermehrung des Gebietsabflusses
Klima	Keine erkennbaren Auswirkungen
Luft	Keine erkennbaren Auswirkungen
Kultur	Keine Auswirkungen
Sachgüter	Sanierung der vorhandenen Reithalle

Die räumlichen Auswirkungen bleiben auf das Vorhabengebiet beschränkt.

### 5.9.2 Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen kommen keine anderen Alternativen / Varianten in Betracht.

### **5.9.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Die Verminderungsmaßnahmen können in der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Um- und Einleitung in das südlich des Geländes liegende offene Grabenprofil bewirkt werden, in die zu begrünenden Dachflächen, der vorgesehenen Vertikalbegrünung von Stallgebäuden sowie einer alleearartigen Neupflanzung im Zugangsbereich. Weitere Aussagen hierzu sind unter Punkt 5.4.6 ausgeführt.

### **5.9.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der ökologischen Eingriffsbetrachtung – siehe Punkt 5.4 – als auch durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und die Versickerungsfähigkeit der Pflasterflächen dargelegt. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im § 10 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

### **5.9.5 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Die beschriebenen Umwelteinwirkungen sind nicht erheblich. Sie stehen in Zusammenhang der pferdesportartigen Arrondierung auf eigenem Gelände, bedingt durch den Wegfall derzeitiger Nutzungen auf dem benachbarten Fasaneriegelände. Erhebliche Umwelteinwirkungen sind somit nicht zu erwarten.

### **5.9.6 Zusammenfassung der Umweltbelange**

Aufgrund der beabsichtigten Neubaumaßnahme und der planerischen Arrondierung, sowie der Größe des Vorhabens im Planungsbereich sind gravierende und / oder nachhaltig negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die ökologische Eingriffsbetrachtung ermittelt gem. Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorlVO ein nicht im Geltungsbereich des PG ausgleichbares Defizit von 43 904 Biotopwertpunkten.

Zur Abgeltung des erforderlichen, aber nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisierbaren Ausgleichs verpflichtet sich der Vorhabenträger, eine Ausgleichszahlung in Höhe von 14050 € (Biotopwertepunkte x 0,32 €) bei Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Stadt zu zahlen.

Die Ausgleichszahlung soll zur naturschutzfachlichen Herstellung des Grundstückes in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 18, Flurstück Nr. 358/2 (1743 m<sup>2</sup>) verwendet werden.

## **6 Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan entstehen der Gemeinde (Stadt) keine Kosten.

## **7 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Teil A – planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Textteil dieses Bebauungsplanes enthält im Teil A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 7.2 Teil B – bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Textteil dieses Bebauungsplanes enthält im Teil B bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB über:

- Gestaltung von Dachflächen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

## 7.3 Teil C – Hinweise

Unter Teil C werden Hinweise aufgenommen über:

- Einhaltung der Ortsatzung.
- Schutz von Bodendenkmälern.
- Schutz von Leitungen.
- Maßnahmen zum Wasserhaushalt
- Erhalten und Schützen von Bäumen und Vegetationsflächen
- Errichtung und Betrieb von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen
- Ordnungswidrigkeiten

## 8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I / S. 2141) zuletzt geänd. durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

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

Wiesbaden, den 21.06.2004  
 Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden  
 – Stadtplanungsamt –  
 Im Auftrag

gez.

Thomas Metz  
 Ltd. Baudirektor