

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„PFARRGARTEN“

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Diese Begründung wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 28.06.2007 mitbeschlossen.

Wiesbaden, den 30.07.2007
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
– Stadtplanungsamt –
Im Auftrag

gez. Thomas Metz

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

Inhaltsangabe

1. Geltungsbereich
2. Anlass der Durchführung
3. Planungsziele
4. Übergeordnete Planungen
 - 4.1 Regionalplan Südhessen 2000
 - 4.2 Flächennutzungsplan
5. Städtebauliches Konzept
6. Umweltbericht
7. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweisen, Baugrenzen
 - 8.4 Verkehrsflächen
 - 8.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 8.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - 8.7 Einfriedungen
 - 8.8 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie der Wege und Sitzplätze
 - 8.9 Stellplätze
9. Erschließung des Plangebietes
10. Ver- und Entsorgung
11. Grün- und Freiflächen
12. Immissionen / Altlasten
13. Wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche und gewässerökologische Belange
14. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
15. Kosten
16. Zeichnerische Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

Der Geltungsbereich der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich am östlichen Rand des Ortskernes von Wiesbaden-Sonnenberg und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Sonnenberg, Flur 8, Flurstück 46/7 (nachfolgend kurz „Grundstück“ genannt)
- Gemarkung Sonnenberg, Flur 8, Teilstück aus Flurstück 104/2, Teilabschnitt der König-Adolf-Straße. Dieses Teilstück reicht von der Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 46/7 bis zur Schuppstraße im Osten.

Der Geltungsbereich wird in seiner räumlichen Lage begrenzt von der Schuppstraße im Osten, dem Hausgrundstück Schuppstraße 13 im Norden, dem Hausgrundstück König-Adolf-Straße 12 im Westen und der Südseite der König-Adolf-Straße.

Das für das konkrete Vorhaben vorgesehene Grundstück, Flurstück 46/7, umfasst eine Fläche von 3 026 m². Um die Erschließung sichern zu können, wurde das oben beschriebene Teilstück der König-Adolf-Straße mit einer Größe von ca. 730 m² in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Anlass der Durchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Ortskern-Sonnenberg kam die damit verbundene Ortskernuntersuchung zu dem Ergebnis, dass die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen in räumlichem Zusammenhang mit dem historischen Ortskern von Sonnenberg anzustreben sei. Bei der Suche nach geeigneten Wohnbau-Erweiterungsflächen kristallisierte sich das vorliegende Grundstück als einzig geeignete Fläche heraus.

Das Grundstück sollte ursprünglich in das Bauleitverfahren des einfachen Bebauungsplanes Ortskern-Sonnenberg mit einbezogen werden. Dessen reduzierte Festsetzungen reichen aber nicht aus, um die Entwicklung des Grundstücks qualitativ zu sichern. Daher wurde der Planbereich aus dem Bauleitverfahren ausgekoppelt und soll nun in einem qualifizierten Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan gesondert entwickelt werden.

3. Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfarrgarten“ hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung am östlichen Ortsrand von Sonnenberg zu sichern und Planungsrecht für ein Wohngebiet zu schaffen. Das städtebauliche Konzept, das in Planungsrecht umgesetzt werden soll, sieht hier 4 Doppelhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten vor.

Es ist beabsichtigt, Wohnraum für junge Familien zu ermöglichen, da die Liegenschaft auf Grund ihrer zentralen Lage und Orientierung dafür alle Voraussetzungen erfüllt (öffentliche Anbindung, kurzer Schulweg zur Konrad-Duden-Schule, fußläufige Anbindung zum Ortskern mit guter Infrastruktur, fußläufige Nähe des Grünzuges Kurpark).

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich das Areal für eine behutsame Nachverdichtung an, die im alten Ortskern von Sonnenberg an keiner anderen Stelle mehr möglich ist. Die Planung wird zu einer Abrundung der Ortskernbebauung beitragen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2000

In dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 ist der Bereich als "Siedlungsbereich – Bestand" dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan, wirksam seit 07.02.2006

In der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Gartenstraße“ wird der Geltungsbereich im Westen als "Wohnbaufläche – Bestand" und im Osten als "Grünfläche – Planung" mit der Zweckbestimmung "zum Teil mit Freizeiteinrichtungen" dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 07.02.2006 rechtskräftig geworden.

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Schreiber + Partner sieht 2 Bauzeilen mit jeweils 2 Doppelhäusern vor, die sich, in Ost-West-Richtung orientiert, hangaufwärts staffeln. Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant und greifen die Kubatur und Ausrichtung der benachbarten Bebauung auf. Insgesamt sind 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Bereiche zwischen den Hausebenen staffeln sich ebenfalls höhenlinienkonform und bilden private Grün- und Erschließungszonen.

Die untere, westliche Hausebene (2 Doppelhäuser) wird von der König-Adolf-Straße aus angefahren und nimmt die Stellplätze in einer im Kellergeschoss liegenden Tiefgarage auf. Die obere Hausebene wird über eine quer zum Hang laufende private Zufahrt von der Schuppstraße aus erschlossen und organisiert den ruhenden Verkehr in erdüberdeckten Garagen.

Das Erschließungssystem wurde geteilt, um die König-Adolf-Straße möglichst wenig mit zusätzlichem Verkehr zu belasten

Fußläufig werden die beiden Hausebenen jeweils über quer zu den Podesten der Treppenanlage verlaufende Wege erreicht.

In der Entwurfsplanung wurden die vernetzenden Grün- und Frischluftbezüge, die sich aus dem Kurpark zur Burg Sonnenberg und Richtung Birnbaum / Heidestock entwickeln, berücksichtigt und über die grünen Freibereiche zwischen den Hausgruppen und begrünte Flachdächer intensiviert.

Die nördlichen und die östlichen Freiflächen zur Schuppstraße werden unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und mittels Neupflanzungen als hochwertige Grün- und Spielbereiche für die Bewohner angelegt.

6. Umweltbericht

Inhalt

- 6.1 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 6.2 Art des Vorhabens, Planungsinhalte und –ziele
- 6.3 Darstellung der Festsetzungen
- 6.4 Bestandsbeschreibung
- 6.5 Geplante Nutzung
- 6.6 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind
- 6.7 Berücksichtigung der in den Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind
- 6.8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 6.9 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung
- 6.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
- 6.11 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen
- 6.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 6.13 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung
- 6.14 Durchführung der Umweltüberwachung
- 6.15 Verwendete Datengrundlagen
- 6.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes

6.1 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Standort

Das Plangebiet liegt im Ortsgebiet Wiesbaden - Sonnenberg. Es erstreckt sich zwischen der Schuppstraße im Osten, dem Hausgrundstück Schuppstraße 13 im Norden, dem Hausgrundstück König-Adolf-Straße 12 im Westen und der Südseite der König-Adolf-Straße.

Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst 2 Flurstücke:

Flurstück 46/7 in der Flur 8 mit 3 026 m² und einen Teilabschnitt der König-Adolf-Straße
Flurstück 104/2 in der Flur 8 mit einer Fläche von ca. 730 m².

Auf dem Flurstück 46/7, das der Vorhabenträger erwerben wird, sollen 4 Doppelhäuser mit 8 Wohneinheiten entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in erdüberdeckten Garagen und in einer Tiefgarage untergebracht.

Die König-Adolf-Straße befindet sich im Eigentum der LHW und bleibt weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Sie besteht in dem im Geltungsbereich liegenden Teilabschnitt aus einem Treppenweg, der die König-Adolf-Straße mit der Schuppstraße verbindet und einer hängigen Restfläche, die nicht ausgebaut ist. In diese Restfläche muss zur Herstellung der Zufahrt baulich eingegriffen werden. Der Treppenweg bleibt unberührt, so dass die verkehrliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über 2 quer zu den Podesten der Treppenanlage verlaufende Wege. Auch dies wird die Nutzung des Verbindungsweges nicht beeinträchtigen.

6.2 Art des Vorhabens, Planungsinhalte und -ziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat zum Ziel, Planungsrecht für ein Wohngebiet am Ortsrand des historischen Ortskernes von Wiesbaden-Sonnenberg zu schaffen. Dabei ist beabsichtigt, Wohnraum für junge Familien zu ermöglichen, da die Liegenschaft auf Grund ihrer zentralen Lage und Orientierung dafür alle Voraussetzungen erfüllt (öffentliche Anbindung, kurzer Schulweg zur Konrad-Duden-Schule, fußläufige Anbindung zum Ortskern mit guter Infrastruktur, fußläufige Nähe des Grünzuges Kurpark).

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich das Areal für eine behutsame Nachverdichtung an, die in Ortskernnähe an keiner anderen Stelle mehr möglich ist.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht auf dem Grundstück die Errichtung von 4 Doppelhäusern mit insgesamt 8 Wohneinheiten vor. Die zweigeschossige Bebauung staffelt sich in 2 den Höhenlinien angepassten Reihen hangaufwärts. Kubatur und Ausrichtung der angrenzenden Ortsbebauung werden aufgenommen.

Die Erschließung erfolgt über ein geteiltes Erschließungssystem von der Schuppstraße und von der König-Adolf-Straße aus.

Die nördliche und die östliche Grünfläche zur Schuppstraße hin bleiben erhalten.

6.3 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan erhält für das Plangebiet die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt und alle weiteren nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dadurch wird die aus städtebaulichen Gründen erwünschte Wohnnutzung gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:

- die GRZ und die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- die GFZ
- die Geschossigkeit
- die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
- die Höhe der baulichen Anlage

Die Festsetzung einer GRZ von 0,25 reduziert den Eingriff auf das notwendige Maß zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Der bestehende Grünbestand auf dem Grundstück wird weitestgehend erhalten. Die Ansprüche von Boden, Wasser und insbesondere Klima werden berücksichtigt.

Die GRZ von 0,25 kann für Garagen und ihre Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,5 (100 %) überschritten werden. Dies weicht von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, der eine max. Überschreitung um 50 % vorsieht, ab.

Die Überschreitung ist im vorliegenden Falle erforderlich, um unter Berücksichtigung der schwierigen Topografie die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen. Die nachteilige Wirkung dieser Überschreitung wird im Bebauungsplan weitgehend kompensiert durch die Festsetzung einer Dachbegrünung über der Tiefgarage und die Festsetzung erdüberdeckter Gemeinschaftsgaragen. Flächenmäßig decken sich die begrüneten Flächen etwa mit der Flächenüberschreitung. Die niedrige GRZ und die kompakte Anordnung der Baufelder ermöglichen darüber hinaus große zusammenhängende Grundstückflächen, auf denen grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

Die GFZ wird mit 0,5 festgesetzt, so dass eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ausgeführt werden kann. Da aus städtebaulichen Gründen ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss ermöglicht werden soll, wird von der Ausnahmeregelung des §20 Abs. 3 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

Aus Gründen einer möglichst geringen Verdichtung des Grundstückes wird die Höchstgrenze der Wohnungen je Gebäude auf 2 beschränkt. Diese Beschränkung erlaubt im Falle einer späteren Teilung nach Wohneigentum (WEG-Teilung) die Erstellung von Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten.

Aufgrund der Hanglage und der daraus folgenden Fernwirkung der späteren Gebäude wird die Höhe der Gebäude beschränkt. Die max. Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan als Höhe in Meter über NN angegeben. Bezugspunkt ist die bekannte Höhenlage des Kanaldeckels König-Adolf-Straße, die im Bebauungsplan eingetragen ist.

Bauweise , Baugrenzen

In der offenen Bauweise werden (für den Fall einer späteren Realteilung) ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dies ist für die geplante WEG-Teilung nicht relevant. Im Falle einer eventuellen späteren Realteilung wird aber eine Reihenhausbauweise, die zu einer nicht gewünschten Verdichtung führen würde, ausgeschlossen.

Die Baugrenzen legen vier einzelne Baufelder fest, in denen die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Bebauung (je Baufeld zwei Haushälften) umgesetzt werden kann. Die Baugrenzen sind vorgesehen, um ausreichend Vorgartenfläche zu erhalten und zu entwickeln und Raum zu lassen für den Erhalt der bestehenden Frischluftschneisen sowie zur Sicherung des bestehenden Grünbestandes auf dem Grundstück.

Verkehrsfläche

Die im Geltungsbereich befindliche Verkehrsfläche der König-Adolf-Straße ist als Treppentreppe mit begleitenden Grünstreifen ausgebildet. Zur Erschließung der westlichen beiden Baufelder wird durch eine Zufahrt zu einer Tiefgarage in die Verkehrsfläche eingegriffen. Fußläufig werden die Baufelder jeweils über quer zu den Podesten der Treppenanlage verlaufende Wege erschlossen.

Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Der Planungsraum liegt in einer Frischluftschneise.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung werden Vegetationsflächen geschaffen, die zum Oberflächenwasserrückhalt und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Durch die geringere Aufheizung gegenüber einem konventionellen Dachaufbau kann die Strömungsaktivität der bestehenden Frischluftschneise fast erhalten werden.

Der Fassadenbegrünung kommt eine lokalklimatische Ausgleichs- und Gestaltungsfunktion zu. Die Dach- und Fassadenbegrünungen dienen auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust an Lebensraum für Vögel und Fledermäuse (Artenschutzgutachten Mai 2006).

Maßnahmen für den Artenschutz

In einem gesondert für das Plangebiet erstellten Artenschutzgutachten vom Mai 2006 wurden Fledermaus- und Vogelvorkommen im Plangebiet nachgewiesen, deren Lebensraum durch die Planung beeinträchtigt wird. Die vorgesehenen Festsetzungen beruhen auf den Ergebnissen des Gutachtens und tragen dazu bei, Ersatzlebensräume für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

Das gleiche Ziel wird durch die Verwendung von überwiegend Standort gerechten heimischen Gehölzen verfolgt.

Auch die Festsetzung von Trockenmauern aus Naturstein trägt dazu bei, ideale Lebensräume für eine Vielzahl von Tieren zu schaffen.

Mit der Festsetzung eines Mindestflurabstandes von Einfriedungen soll die Durchlässigkeit des Grundstücks für Kleintiere gewährleistet werden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zum Erhalt der ortsbildprägenden Bäume soll dazu beitragen, die Durchgrünung und gestalterische Einbindung der Grundstücke zu sichern. Der Erhalt der Bäume dient zugleich dem Erhalt von Lebensraum für die heimische Tierwelt, wie z.B. der Vogel-Fledermaus- und Insektenarten und entspricht dem Ergebnis des Artenschutzgutachtens. Weiterhin führt der Erhalt von Großgrün zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Die vorgeschriebene Neupflanzung einer Baumreihe mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Treppe dient der Aufwertung des Straßenbildes, der Vernetzung für Kleintiere, Vögel und Fledermäuse sowie der Verbesserung des Kleinklimas. Die Baumreihe dient zudem als Minimierung für den auf dem Grundstück verursachten Eingriff in das Landschaftsbild. Mit dieser Festsetzung wird dem Artenschutzgutachten entsprochen.

Die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Einbindung der Gebäude und der Minimierung des Eingriffs. Durch die Verwendung heimischer Pflanzenarten wird dem Arten- und Biotopschutz Rechnung getragen.

Um den Eingriff in das Straßenbild der Schuppstraße zu reduzieren, wird ein ca. 50 cm breiter Pflanzstreifen zur Pflanzung von Hecken gefordert.

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung

Die Zufahrten zu den erdüberdeckten Garagen und die Zugänge vom Treppenweg zum Grundstück sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

6.4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet „Pfarrgarten“ liegt im östlichen Sonnenberger Talkessel am Rande des alten Ortskernes von Sonnenberg. Aufgrund seiner starken Hangneigung (ca. 17 m Höhenunterschied zwischen Schuppstraße und König-Adolf-Straße) und den bestehenden östlich angrenzenden Grünstrukturen ist der Planbereich wichtig für die Durchlüftung und Frischluftversorgung des verdichteten Sonnenberger Ortskerns.

Der Planbereich umfasst 2 Flurstücke:

Flurstück 46/7 in der Flur 8 mit 3 026 m² und einen Teilabschnitt der König-Adolf-Straße

Flurstück 104/2 in der Flur 8 mit einer Fläche von ca. 730 m².

Das erstgenannte Flurstück besteht größtenteils aus einem extensiv genutzten Garten, der mit teilweise großen und alten Obstbäumen bestanden ist und eine hohe Artenvielfalt aufweist. In den Randbereichen finden sich zudem eingestreut Ahorn, Birke, Walnuss und Eiche. Entlang der Grundstücksgrenze zur König-Adolf-Straße und zur Schuppstraße steht eine unterschiedlich dicht gepflanzte Heckenstruktur mit überwiegend heimischen Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation. Im westlichen nur flach geneigten Bereich ist eine

Grabelandfläche hergerichtet, die bewirtschaftet wird. In den weniger genutzten Bereichen findet sich eine extensive Wiesenfläche, die zur Schuppstraße hin in eine Efeu bewachsene Unterpflanzung der bestehenden Gehölzabpflanzung übergeht.

Die vorhandene Wegeverbindung (Treppenanlage) auf dem Flurstück 104/2 entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Gartengrundstücks ist für die örtliche Naherholung von erheblicher Bedeutung, da über diese Verbindung die östlich angrenzenden Freiflächen am Bingert fußläufig zu erreichen sind.

Beiderseits der Treppenanlage sind die unbefestigten Flächen mit einem Krautsaum begrünt, der jährlich gemäht wird.

6.5 Geplante Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfarrgarten“ hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung am östlichen Rand des Ortskernes von Sonnenberg zu sichern und Planungsrecht für ein Wohngebiet zu schaffen. Das städtebauliche Konzept, das in Planungsrecht umgesetzt werden soll, sieht hier 4 Doppelhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten vor.

Es ist beabsichtigt, Wohnraum für junge Familien zu ermöglichen, da die Liegenschaft auf Grund ihrer zentralen Lage und Orientierung dafür alle Voraussetzungen erfüllt (öffentliche Anbindung, kurzer Schulweg zur Konrad-Duden-Schule, fußläufige Anbindung zum Ortskern mit guter Infrastruktur, fußläufige Nähe des Grünzuges Kurpark).

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich das Areal für eine behutsame Nachverdichtung an.

Die Planung wird zu einer Abrundung der Ortsbebauung beitragen.

Die Erschließung erfolgt über ein geteiltes Erschließungssystem, nämlich von der König-Adolf-Straße aus in eine Tiefgarage und von der Schuppstraße aus zu einer erdüberdeckten Garagenreihe.

Die nördlichen und die östlichen Freiflächen zur Schuppstraße werden unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und mittels Neupflanzungen als hochwertige Grün- und Spielbereiche für die Bewohner angelegt.

6.6 In Fachgesetzen und in Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

- Baugesetzbuch § 1a :
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Bundesbodenschutzgesetz § 1:
Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen.
- Hessisches Wassergesetz § 42 (3):
Verwertung und Versickerung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) §§ 1, 50:
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
- Bundesnaturschutzgesetz § 2 (1) Nr. 6:
Schutz und Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas.

- Regionalplan Südhessen 2000
Das Plangebiet wird als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen.
Das Ziel der Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen, wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.
- Flächennutzungsplan 2003, 3. Änderung vom 07.02.2006
Der Planbereich wird im Westen als "Wohnbaufläche – Bestand" und im Osten als "Grünfläche – Planung" mit der Zweckbestimmung "zum Teil mit Freizeiteinrichtungen" dargestellt.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (April 2002)
In diesem Fachplan wird die zu bebauende Grundstücksfläche als Grünfläche – Parkanlage – Planung ausgewiesen.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfarrgarten“
Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung, Auswirkungen der Planung, Vorschläge zur Aufnahme in andere Planungen
- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010, Umweltqualitätsziele der Landeshauptstadt Wiesbaden (Beschluss Nr. 330 vom 13.09.1990, novelliert durch Beschluss vom 12.10.1995)
Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und seiner Potentiale ist längerfristig zu sichern und zu entwickeln. Eine Verschlechterung der Umweltsituation ist zu verhindern.
Der Flächenverbrauch durch Siedlungs- und Verkehrsflächen soll minimiert werden.
Das Grundwasser im Stadtgebiet soll langfristig Trinkwasserqualität erhalten. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushaltes reduziert werden.
Das heute in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume ist quantitativ und qualitativ zu sichern und Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung sind zu entwickeln.
- Klimaanalyse Wiesbaden 1994:
Die Klimaanalyse stuft den Planbereich als geringfügig überwärmtes Gebiet mit annähernd funktionsfähiger Durchlüftung ein. Aufgrund des Reliefs und des oberhalb liegenden Gartengebietes Kirschgarten, dass als potenziell aktives Frischluftentstehungsgebiet dargestellt ist, ist das Gebiet für den Abfluss und die Versorgung mit Frischluft für die stark verdichtete Sonnenberger Ortslage von Bedeutung.

6.7 Berücksichtigung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Baugesetzbuch § 1a / Bundesnaturschutzgesetz § 2 (1) Nr. 6 / Klimaanalyse Wiesbaden 1994 / Regionalplan Südhessen 2000

Durch die Festsetzung der Obergrenze für die Bodenversiegelung auf dem Grundstück wird diese auf das notwendige Maß beschränkt, um negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt entgegenzuwirken.

Aufgrund der hohen Umweltqualität des Grundstückes soll die Ausnutzung den Wert von GRZ 0,25 nicht überschreiten.

Den negativen klimatischen Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftdurchströmung und der Erwärmung durch versiegelte Flächen wird durch die Festsetzung durchlässiger Baustrukturen flächendeckende Dachbegrünungen, Festsetzungen zu Grünmaßnahmen und Reduzierung von versiegelten Flächen entgegengewirkt.

Flächennutzungsplan 2003, 3. Änderung vom 07.02.2006

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt östlich der Gartenstraße "Wohnbaufläche" - Bestand dar. Der von Bebauung freibleibende Hangbereich westlich der Schuppstraße wird als "Grünfläche - zum Teil mit Freizeiteinrichtungen" - Planung dargestellt.

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (April 2002)

Aufgrund der umfangreichen Festsetzung zum Erhalten und Pflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die grünräumlichen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz § 1:

Aus der Umweltprüfung ist zu entnehmen, dass festgestellte Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden sind. Über sonstige Bodenbelastungen liegen keine Hinweise vor.

Hessisches Wassergesetz § 42 (3):

Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.

Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Bei der Umsetzung der Planung wird der Anteil versiegelter Flächen reduziert, so dass eine verstärkte Infiltration der Niederschläge in den Untergrund stattfinden kann. Die im Bauleitverfahren festgesetzten Begrünungsmaßnahmen von Dachflächen verzögern und reduzieren den Abfluss des Niederschlagswassers.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) §§ 1, 50; Lärminderungsplanung

Die immissionsschutzrechtliche Prüfung ergab, dass durch die Realisierung des Vorhabens voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Nach den uns vorliegenden Berechnungen aus der Lärminderungsplanung ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesundes Wohnen erfüllt werden.

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010, Umweltqualitätsziele der Landeshauptstadt Wiesbaden Regionalplan Südhessen 2000

Zur Sicherung der Artenvielfalt und der Lebensräume wird ein Artenschutzgutachten vorgelegt und die darin geforderten Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff wird in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung als Teil des landschaftsplanerischen Fachbeitrages erhoben und in ausreichendem Maße ausgeglichen.

Den Forderungen der Biotopvernetzung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Pfarrgarten“

Der landschaftsplanerische Fachbeitrages weist folgende Abweichungen zum Bebauungsplan auf:

--Die GRZ von 0,25 kann für Garagen und ihre Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,5 (100 %) überschritten werden. Dies weicht von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ab, der eine max. Überschreitung um 50 % vorsieht, sowie sie auch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagen wird.

Die Überschreitung ist im vorliegenden Falle erforderlich, um unter Berücksichtigung der schwierigen Topografie die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen.

Die nachteilige Wirkung dieser Überschreitung wird im Bebauungsplan weitgehend kompensiert durch die Festsetzung einer Dachbegrünung über der Tiefgarage und die Festsetzung erdüberdeckter Gemeinschaftsgaragen. Flächenmäßig decken sich die begrünten Flächen etwa mit der Flächenüberschreitung. Die niedrige GRZ und die kompakte Anordnung der Baufelder ermöglichen darüber hinaus große zusammenhängende Grundstücksflächen, auf denen grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

--Der Bebauungsplan legt größere Baufelder als der Entwurf zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag fest, um unter Berücksichtigung der schwierigen Topografie einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Die Baufenster bleiben aber getrennt und ermöglichen somit die geforderten durchlässigen Baustrukturen, die die bestehenden Frischluftschneisen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung berücksichtigen.

--Die vorgeschlagene Festsetzung bezüglich der Wiesenflächen seitlich des Treppenweges König-Adolf-Straße wird nicht übernommen, um eine Überregulierung zu vermeiden. Sie kann aber in den Durchführungsvertrag eingebracht werden.

--Die im Entwurf dargestellten 3 zu pflanzenden Bäume südlich des Treppenweges werden nicht übernommen, da sie aus Gründen des Nachbarschutzes dort nicht ohne Nachbarzustimmung realisierbar wären.

6.8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die vorhabenbezogene Wirkungen auf die weiteren Schutzgüter dargestellt und bewertet und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben. Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt dabei auf den Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung des Umweltamtes vom 03.08.2006 aufgeführt sind.

Unter dem Kapitel „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen“ wird die Eingriffs – und Ausgleichsplanung beschrieben.

Schutzgut Mensch

Die Ausweisung des Baugebietes zieht ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich, das in der ohnehin stark belasteten König-Adolf-Straße zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Bewohner führen könnte.

Um diese Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, wurde das Erschließungssystem geteilt. Lediglich die westliche Hausreihe mit 4 Wohneinheiten wird von der Schuppstraße aus erschlossen. Diese Mehrbelastung kann als geringfügig angesehen werden.

Durch den Verlust von Grünstrukturen wird der Naherholungswert entlang der fußläufigen Verbindung König-Adolf-Straße beeinträchtigt.

Dieser Verlust ist aber beschränkt auf die Baufenster selbst und die Erschließungsflächen. Er wird kompensiert durch Festsetzungen zum Erhalten und zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern und durch eine Baumreihe entlang des Fußweges, die das Landschaftsbild dort aufwertet.

Durch eine geringe Verdichtung mit gleichzeitig hohem Grünanteil wird ein qualitativvolles Wohnen mit hoher Wohnqualität erreicht.

- Unvermeidbare Belastungen:

Die Lärmemission, die vom Betrieb des benachbarten Kindergarten und vom Betrieb der benachbarten Kirche (Kirchenglocken) auf die umgebenden Wohngebiete ausgeht, ist hinzunehmen. Sie kann durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gemindert werden.

Schutzgut Tierwelt

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet einen wertvollen Lebensraum für viele Vogelarten, aber auch kleine Säugetiere darstellt.

Aufgrund der Forderung des Umweltamtes in seiner vorläufigen Umweltprüfung wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, um Aussagen über Fledermausvorkommen und Vögel aus dem Spektrum der Rote Liste-Arten zu erhalten und gegebenenfalls Maßnahmen zur Konfliktminimierung vorzuschlagen.

Im Endbericht vom Mai 2006 werden 23 Vogelarten nachgewiesen, davon 7, die dort wahrscheinlich brüten. Es sind aber keine nach der Roten Liste oder der europäischen Vogelschutz-Richtlinie geschützten Arten in ihren Brutenden bedroht. Auf dem Grundstück konnten zudem 5 geschützte Fledermausarten gefunden, für die der „Pfarrgarten“ ein Jagdgebiet darstellt. Der Lebensraum ist potentiell auch geeignet für das Eichhörnchen, den Siebenschläfer und den Gartenschläfer.

Das Gutachten fordert Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Verlustes an Lebensraum durch die Planungsmaßnahme. Dem Gutachten wird durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan entsprochen:

- Schaffung von Quartierangeboten bzw. Nisthilfen für Vögel sowie Fledermäuse (Nistkästen, Einbau-Niststeine, Fledermauskästen, Fledermausbretter an den Außenflächen der Gebäude sowie in dem zu erhaltenden Gehölzbestand
- Flächendeckende Dachbegrünung der Wohngebäude und Garagen
- Fassadenbegrünung
- Erhaltung von einheimischen Bäumen und Sträuchern als Lebensraum für einheimische Insektenarten, die als Nahrungsgrundlage für die Vögel und die Fledermäuse dienen und außerdem zur Biotopvernetzung und Erhaltung der Jagdräume für die Vogel- und Fledermausarten
- Neupflanzung einer Baumreihe mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Treppe
- Trockenmauern aus Naturstein als ideale Lebensräume für eine Vielzahl von Tieren

Schutzgut Natur und Landschaft

Der Pfarrgarten ist ein von größtenteils extensiven Nutzungen geprägter Obst- und Gemüsegarten, der mit teilweise großen und alten Obstbäumen bestanden ist. Zur Umsetzung der Baumaßnahme müssen auf ca. 50 % der Fläche Bäume und weitere Vegetationsbestandteile entfernt werden.

Dadurch wird u.a. die Funktion des Plangebietes als wichtiges Element für die Grünvernetzung zwischen den östlichen Freiflächen am Bingert, den Gärten des Kirchgartens und Birnbaums und den südwestlich beginnenden Kurparkflächen im Rambachtal und dem stark verdichteten Ortskern von Sonnenberg beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird vor allem durch die erhebliche Neigung des Westhanges geprägt. Vom Planungsgebiet selbst bestehen hervorragende Blickbeziehungen in die alte Sonnenberger Ortslage mit der Burgruine und zu den westlich liegenden Talhängen. Diese Blickbeziehung wird durch die Neubebauung beeinträchtigt.

In der vorgezogenen Umweltprüfung des Umweltamtes wird ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag inklusive Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gefordert. Die (vorliegenden) Gutachten „Landschaftsbildanalyse“, „Freizeit und Erholung“ und „Klimaanalyse Wiesbaden“ sind dabei mit einzubeziehen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist inzwischen fertig gestellt und die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen:

- Teilweiser Erhalt des bestehenden Großbaumbestandes
- Festsetzungen von zusammenhängenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung durchlässiger Baustrukturen
- Festschreibung der GRZ auf max. 0,25
- Festsetzung einer flächendeckenden Dachbegrünung von Wohngebäuden und Garagenflächen
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der König-Adolf-Straße zur Biotopvernetzung für den Artenschutz und zur gestalterischen Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher als Ersatz für den Verlust bestehender Lebensräume
- Festsetzung der max. Höhenlage der Gebäude aus Gründen des Landschaftsbildes

Die Eingriffs-Ausgleichberechnung wird im Kapitel „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ behandelt.

Schutzgut Boden und Wasser

- Bodenkontamination

Festgestellte Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

Über sonstige Bodenbelastungen liegen keine Hinweise vor.

- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.

- Bodenversiegelung

Das Grundstück des alten Pfarrgartens, Flurstück 46/7, mit einer Gesamtgröße von ca. 3000 qm wird aufgrund der städtebaulichen Planung ca. 50 % der Fläche über- und unterbaut. Dies bedeutet einen Verlust des belebten und vegetationsfähigen Bodens in diesem Bereich sowie eine Bodenverdichtung.

Der Bebauungsplan minimiert den Versiegelungsgrad durch Festsetzung der GRZ von 0,25 und setzt zudem versickerungsfähige Oberflächenbelege fest. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers trägt die flächendeckende Dachbegrünung bei sowie die umfangreichen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

Im Bebauungsplan werden Hinweise bezüglich Maßnahmen zum Wasserhaushalt, zum anlagenbezogenen Gewässerschutz und zu Gartenbrunnen gegeben.

Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Prüfung ergab, dass durch die Realisierung des Vorhabens voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Aufgrund der vorliegenden Berechnungen aus der Lärminderungsplanung ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesundes Wohnen erfüllt werden (Umweltprüfung des Umweltamtes vom 03.08.2006).

Schutzgut Luft und Klima

Die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima liegen im Verlust von Flächen mit klimatischer Pufferfunktion, der Erwärmung der Luft durch versiegelte Flächen und der Barrierewirkung für bestehende Frischluftschneisen durch die geplanten Baukörper. Der Bebauungsplan kompensiert diese Auswirkungen mit der Festsetzung durchlässiger Baustrukturen zur Sicherung der Durchlüftung des Planungsraumes und zur Sicherung der Versorgung mit Frischluft des angrenzenden Ortskernes. Außerdem werden die versiegelten Flächen reduziert und flächendeckende Dachbegrünungen vorgeschrieben, die die klimatischen Beeinträchtigungen durch Aufheizung reduzieren. Das gilt auch für die Festsetzung zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Schutzgüter Sach- und Kulturwerte

Sach- und Kulturgüter werden vom Vorhaben nicht berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden werden, ist durch textliche Festsetzungen geregelt, dass unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege einzuschalten ist.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können u.U. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen können. Dies ist hier nicht der Fall.

6.9 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung ist damit zu rechnen, dass der Pfarrgarten weiterhin als Obstwiese und Grabeland genutzt wird.

6.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Seitens der Landschaftsplanung wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Auf dem Grundstück des alten Pfarrgartens, Flurstück 46/7, mit einer Gesamtgröße von rund 3.000 m² werden auf der Grundlage der städtebaulichen Planung insgesamt ca. 50 % der Fläche über- und unterbaut. Zwar gelingt durch Dachbegrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote und Erhalt von Großgehölzen eine Minimierung des Eingriffes, dennoch verbleibt ein erhebliches Ausgleichsdefizit von insgesamt 36.237 Wertpunkten.

Dieses Defizit soll im Rahmen der Planung durch Maßnahmen an anderer Stelle, z.B. durch die Umwandlung einer ca. 2.500 m² großen Ackerfläche in eine Heckenpflanzung mit Wiesen-Krautsaumbereichen ausgeglichen werden. Von Seiten des Grundstückseigentümers wurde eine Ackerfläche angeboten, die sich nach einer ersten Sondierung aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich als Ersatzmaßnahme eignet. Die umzuwandelnde Fläche wird im Rahmen des Durchführungsvertrages benannt und entsprechend gesichert.

6.11 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Durch die im Artenschutzgutachten und im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag geforderten Maßnahmen, die als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen sind, können die wesentlichen Umweltauswirkungen kompensiert werden. Besonders hervorzuheben sind hier die Obergrenze der baulichen Ausnutzung mit einer GRZ von 0,25, die großen zusammenhängenden Grünbereiche mit detaillierten Grünfestsetzungen und die Schaffung von Quartieren für Vögel und Fledermäuse. Diese Maßnahmen tragen

zum Erhalt der Lebensräume für im Plangebiet und auch in den Randgebieten lebende Vogel- und geschützte Fledermausarten und zur Biotopvernetzung bei.
Es wird hier ein Wohngebiet entwickelt, bei dem durch die Minimierung von Umweltauswirkungen und durch Ausgleichsmaßnahmen eine umweltverträgliche Gestaltung erreicht wird.

6.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Ortskern-Sonnenberg und der damit verbundenen Ortskernuntersuchung wurde nach geeigneten Wohnbau-Erweiterungsflächen gesucht.

Das vorliegende Areal erwies sich dabei als einzig geeignete Fläche und somit derzeit als einzige bauliche Erweiterungsmöglichkeit im Bereich des alten Ortskernes von Sonnenberg.

6.13 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Darunter sind insbesondere technische Detailangaben zu konkreten Verfahrenstechniken besonders umweltrelevanter Anlagen zu verstehen. Im vorliegenden Falle spielt dies keine Rolle.

6.14 Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung nicht vorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein könnten, kann im Zuge einer allgemeinen Überwachung im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen erfolgen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Umweltaspekt Boden kann das Altlastenkataster der LH Wiesbaden als Datengrundlage für ein Monitoring betrachtet werden. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch. Eventuelle Messerfordernisse hinsichtlich des Grundwasserpegels ergeben sich aus dem hydrogeologischen Gutachten, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen ist.

Zur Überprüfung des Erfolgs der Kompensationsmaßnahmen aus dem Artenschutzgutachten wird dort empfohlen, nach Fertigstellung der Neubauten eine erneute Bestanderfassung zumindest zu den bestandsgefährdeten Fledermäusen vorzunehmen.

6.15 Verwendete Datengrundlagen

Folgende Datengrundlagen wurden verwendet:

- Landschaftplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfarrgarten“ im Ortsbezirk Sonnenberg
- Artenschutzgutachten zum Fledermaus- und Vogelvorkommen im Rahmen des V + E-Verfahren Pfarrgarten, Mai 2006
- Landschaftsplan der LH Wiesbaden zum Flächennutzungsplan (Wiesbaden 2002)
- Lärminderungsplan (Wiesbaden, 2002)
- Luftreinhalteplan Rhein-Main, 1. Fortschreibung 1991; 2. Fortschreibung 2005
- Klimaanalyse Wiesbaden 1995
- Umweltqualitätsziele Wiesbaden 1995
- Digitale Denkmalschutzkartierung 2005

6.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfarrgarten“ hat zum Ziel, Planungsrecht für ein Wohngebiet am Ortsrand des historischen Ortskernes von Wiesbaden-Sonnenberg zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht auf dem Grundstück die Errichtung von 4 Doppelhäusern mit insgesamt 8 Wohneinheiten vor. Die zweigeschossige Bebauung staffelt sich in 2 den Höhenlinien angepassten Reihen hangaufwärts.

Die Erschließung erfolgt über ein geteiltes Erschließungssystem von der Schuppstraße und von der König-Adolf-Straße aus.

Auf den zusammenhängenden Grünflächen zur Schuppstraße hin werden die prägenden Bäume erhalten und durch Neupflanzungen von einheimischer Bäumen und Sträucher ergänzt.

Der vorhandene Treppenweg, der die König-Adolf-Straße mit der Schuppstraße verbindet bleibt erhalten.

Das Grundstück des Pfarrgartens besteht im Hangbereich aus einer extensiv genutzten Wiesenfläche, die mit Obstbäumen und anderen Laubbäumen bestanden ist und im westlichen, flacher beneigten Bereich aus einer bewirtschafteten Gabelandfläche.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um diese Umweltauswirkungen zu erfassen und ggf. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich vorzuschlagen, wurde ein Landschaftsplanerische Fachbeitrag und ein Artenschutzgutachten erstellt.

Die aus dem Landschaftsplanerischer Fachbeitrag resultierenden Forderungen zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs werden in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen übernommen, bzw. wird der fehlende Ausgleich auf einem anderen Grundstück vorgenommen.

Die empfohlenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Artenschutzgutachten zur Erhaltung des Lebensraumes für die dort lebenden Tiere und zur Schaffung von Ersatzlebensräumen werden ebenfalls im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die Auswirkungen der Planungsmaßnahme auf die klimatischen Verhältnisse werden im Bebauungsplan durch grünordnerische Festsetzungen in ausreichendem Maße minimiert.

Die Umweltprüfung stellt fest, dass Belange des Immissionsschutzes, sowie wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche und gewässerökologische Belange keine erheblichen Auswirkungen haben.

Die durch die Umsetzung der Planung ausgelösten erheblichen Umweltauswirkungen können mittels Festsetzungen des Planungsrechts, im Durchführungsvertrages sowie durch Ausgleich auf einem anderen Grundstück in ausreichendem Maße minimiert werden.

Es wird also hier ein Wohngebiet entwickelt, bei dem durch die Minimierung von Umweltauswirkungen und durch Ausgleichsmaßnahmen eine umweltverträgliche Gestaltung erreicht wird.

7. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht

Die im Umweltbericht festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan, Vereinbarungen im Durchführungsvertrag und Ausgleichsmaßnahmen auf einem anderen geeigneten Grundstück in ausreichendem Maße minimiert. Eine Abwägung erheblicher Umweltauswirkungen mit anderen Belangen ist nicht erforderlich.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan erhält für das Plangebiet die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzung gewünscht ist, wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt und die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:

- die GRZ und die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- die GFZ
- die Geschossigkeit
- die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
- die Höhe der baulichen Anlage

Die Festsetzung einer GRZ von 0,25 reduziert den Eingriff auf das notwendige Maß zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Der bestehende Grünbestand auf dem Grundstück wird weitestgehend erhalten. Die Ansprüche von Boden, Wasser und insbesondere Klima werden berücksichtigt.

Die GRZ von 0,25 kann für Garagen und ihre Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,5 (100 %) überschritten werden. Dies weicht von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, der eine max. Überschreitung um 50 % vorsieht, ab.

Die Überschreitung ist im vorliegenden Falle erforderlich, um unter Berücksichtigung der schwierigen Topografie die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen. Die nachteilige Wirkung dieser Überschreitung wird im Bebauungsplan weitgehend kompensiert durch die Festsetzung einer Dachbegrünung über der Tiefgarage und die Festsetzung erdüberdeckter Gemeinschaftsgaragen. Flächenmäßig decken sich die begrünten Flächen etwa mit der Flächenüberschreitung. Die niedrige GRZ und die kompakte Anordnung der Baufelder ermöglichen darüber hinaus große zusammenhängende Grundstückflächen, auf denen grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

Die GFZ wird mit 0,5 festgesetzt, so dass eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ausgeführt werden kann. Da aus städtebaulichen Gründen ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss ermöglicht werden soll, wird von der Ausnahmeregelung des § 20 Abs. 3 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

Aus Gründen einer verträglichen Verdichtung des Grundstückes wird die Höchstgrenze der Wohnungen je Gebäude auf 2 beschränkt. Diese Beschränkung erlaubt im Falle einer späteren Teilung nach Wohnungseigentum (WEG-Teilung) die Erstellung von Einzelhäusern mit je 2 Wohneinheiten.

Aufgrund der Hanglage und der daraus folgenden Fernwirkung der späteren Gebäude wird die Höhe der Gebäude beschränkt. Die max. Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan als Höhe in Meter über NN angegeben. Bezugspunkt ist die bekannte Höhenlage des Kanaldeckels König-Adolf-Straße, die im Bebauungsplan eingetragen ist.

8.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen legen 4 einzelne Baufelder fest, in denen die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Doppelhausbebauung (je Baufeld zwei Haushälften) umgesetzt werden kann. Die Baugrenzen sind berücksichtigen die bestehender Frischluftschneisen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung und sichern den bestehenden Grünbestandes auf dem Grundstück.

In der offenen Bauweise werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dadurch wird für den Fall einer späteren Realteilung eine Reihenhausbauweise, die zu einer nicht gewünschten Verdichtung führen würde, ausgeschlossen. Für die laut städtebaulichem Entwurf vorgesehene WEG-Teilung ist dies nicht relevant.

Die Baugrenzen können durch Treppenanlagen und Eingangsbereiche überschritten werden. Dies entspricht dem städtebaulichen Entwurf und gibt der Planung die Möglichkeit, mit seitlichen Treppenabgängen flexibel auf die Topografie zu reagieren. Um eine Überdachung der seitlichen Zugänge zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen auch durch Vordächer, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind, überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Tiefgarage ist zugelassen, um die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können.

8.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich befindliche Verkehrsfläche der König-Adolf-Straße ist als Treppenweg mit begleitenden Grünstreifen ausgebildet. Zur Herstellung einer Zufahrt zu einer Tiefgarage unter den westlichen beiden Baufelder wird in diese Verkehrsfläche eingegriffen. Der Treppenweg bleibt aber unberührt. Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind im Bebauungsplan mit Pfeilen verbindlich dargestellt. Nachrichtlich ist die Zufahrt zur Tiefgarage mit einem Planzeichen (Sonstiges Planzeichen) gekennzeichnet.

Die Erschließung der östlichen beiden Baufelder erfolgt von der Schuppstraße aus. Im Bebauungsplan ist auch hier die Zu- und Abfahrt mit einem Planzeichen verbindlich festgesetzt. Das Erschließungssystem wurde geteilt, um die König-Adolf-Straße möglichst wenig mit zusätzlichem Verkehr zu belasten.

Fußläufig werden die Baufelder jeweils über quer zu den Podesten der Treppenanlage verlaufende Wege erschlossen. Diese sind keine zeichnerischen Bestandteile des Bebauungsplanes, sondern werden im Durchführungsvertrag festgesetzt.

8.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Der Planungsraum liegt in einer Frischluftschneise.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung werden Vegetationsflächen geschaffen, die zum Oberflächenwasserrückhalt und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Durch die geringere Aufheizung gegenüber einem konventionellen Dachaufbau kann die Strömungsaktivität der bestehenden Frischluftschneise fast erhalten werden.

Der Fassadenbegrünung kommt eine lokalklimatische Ausgleichs- und Gestaltungsfunktion zu.

Maßnahmen für den Artenschutz

In einem gesondert für das Plangebiet erstellten Artenschutzgutachten vom Mai 2006 wurden Fledermaus- und Vogelvorkommen im Plangebiet nachgewiesen, deren Lebensraum durch die Planung beeinträchtigt wird. Die vorgesehenen Festsetzungen beruhen auf den Forderungen des Gutachtens. Die Maßnahmen dienen dem Artenschutz durch Erhalt von Lebensräumen und durch Schaffung von Ersatzlebensräumen für Vögel und Fledermäuse.

8.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Festsetzung zum Erhalt der ortsbildprägenden Bäume soll dazu beitragen, die Durchgrünung und gestalterische Einbindung der Grundstücke zu sichern. Der Erhalt der Bäume dient zugleich dem Erhalt von Lebensraum für die heimische Tierwelt, wie z.B. der Vogel- und Insektenarten. Weiterhin führt der Erhalt von Großgrün zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Die Baumpflanzungen dienen der Aufwertung des Straßenbildes, der Vernetzung für Kleintiere, Vögel und Fledermäuse sowie der Verbesserung des Kleinklimas.

Die Festsetzungen bezüglich der Pflege der Vegetationsflächen und der Verwendung von einheimischen Bäumen und Sträuchern dienen der Einbindung der Gebäude und der Minimierung des Eingriffs. Dem Arten- und Biotopschutz wird Rechnung getragen.

Die Heckenpflanzung entlang der Zufahrt zu den Gemeinschaftsgaragen von der Schuppstraße aus dient der Reduzierung des Eingriffs in das Straßenbild.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.7. Einfriedungen

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden. Mit der Festsetzung eines Mindestflurabstandes zur Geländeoberfläche soll die Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere gewährleistet werden.

8.8 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie der Wege und Sitzplätze

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung dient der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der

Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt.

Die Verwendung überwiegend standortgerechter heimischer Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierarten.

Trockenmauern aus Naturstein bieten einer Vielzahl von Tierarten einen idealen Lebensraum. Die Verwendung von Natursteinmaterialien dient zudem der Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes.

Die Festsetzung bezüglich der Herstellung der Fußwegeverbindungen von der Treppenanlage zum Grundstück dient der Minimierung des Versiegelungsgrades.

8.9 Stellplätze

Die Herstellung der Garagenzufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers unterstützen.

9. Erschließung des Plangebietes

Das Grundstück wird hangseitig -im Osten- von der Schuppstraße aus über eine quer zum Hang laufende private Zufahrt erschlossen, die zu einer erdüberdeckten Garagenreihe führt. Talseitig -von Süden- erfolgt die Erschließung von der König-Adolf-Straße aus als ebenerdige Zufahrt zu einer Tiefgarage im Kellergeschoss der westlichen Hausreihe.

Die König-Adolf-Straße besteht im Teilstück, das südlich an das Grundstück anschließt, aus einem Treppenweg, der die König-Adolf-Straße mit der Schuppstraße verbindet und aus einer hängigen Grünfläche, die nicht ausgebaut ist. In diese Restfläche muss zur Herstellung der Zufahrt zur Tiefgarage baulich eingegriffen werden.

Fußläufig wird das Grundstück über 2 quer zu den Podesten der Treppenanlage verlaufende Wege erreicht.

Um die Zufahrt und die Fußwege sichern zu können, wurde das oben beschriebene Teilstück der König-Adolf-Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Bauflächen in Bezug auf Kanalisation, Wasser – und Gasversorgung sowie Elektrizität ist gesichert.

Abwassertechnisch wird das Gebiet an die König-Adolf-Straße angeschlossen. Durch möglichst weitgehende schadlose Ableitung der Regenwässer auf eigenes Gelände wird ein möglichst geringer Abflussbeiwert angestrebt.

ESWE weist in einer vorgezogenen Stellungnahmen vom 28.07.2005 darauf hin, dass eventuell eine Erweiterung des Niederspannungsnetzes notwendig ist und dass auf die bestehende Straßenbeleuchtung zu achten ist. Diese oder weitere im Verlauf des Verfahrens konkretisierte Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

In der Stellungnahme vom 17.03.2006 weist ESWE darauf hin, dass in der König-Adolf-Straße eine Kabelumlegung geplant ist

Die Entsorgung der Abfallbehälter muss entsprechend der Forderung der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 08.03.2006 über die Schuppstraße erfolgen.

11. Grün- und Freiflächen

Landespflegerischer Fachbeitrag

Eingriff / Ausgleich

Der Landschaftsplanerischer Fachbeitrag inklusive Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung liegt dieser Begründung als Anlage bei. Die Ergebnisse werden im Verfahren übernommen und im Durchführungsvertrag geregelt.

12. Immissionen/ Altlasten

Aus der vorgezogenen Umweltprüfung des Umweltamtes vom 03.08.2005 geht hervor, dass keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind. Über sonstige Bodenbelastungen liegen keine Informationen vor.

Eine von der Grundstückeigentümerin im Vorfeld in Auftrag gegebene Untersuchung zur „Orientierten Schadstofferkundung des Untergrundes“ vom 12.01.2005 kommt zu dem Ergebnis, dass der gewachsene Boden auf der Grundlage der Analyseergebnisse als unbelastet einzustufen ist.

Die immissionsschutzrechtliche Prüfung des Umweltamtes ergab, dass durch die Realisierung des Vorhabens voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Aus den vorliegenden Berechnungen aus der Lärminderungsplanung schließt das Umweltamt, dass die Anforderungen an gesundes Wohnen erfüllt sind.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, weist in seiner Stellungnahme vom 20.02.2006 darauf hin, dass der immissionswirksame Abstand zwischen dem Kath. Kindergarten (König-Adolf-Straße 12) und dem neu geplanten WR Gebiet nur ca. 10 m beträgt, was zu Konflikten führen kann.

Um einen Konflikt von vorne herein auszuschließen, soll im Durchführungsvertrag durch eine entsprechende Formulierung gesichert werden, dass der Betrieb des Kath. Kindergartens nicht gefährdet wird und Lärmimmissionen, die durch den normalen Betrieb des Kindergartens erzeugt werden, von den jeweiligen Bewohnern entschädigungslos hingenommen werden müssen.

13. Wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche und gewässerökologische Belange

Die vorgezogene Umweltprüfung des Umweltamtes vom 03.08.2005 kommt zu dem Ergebnis, dass Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen nicht betroffen sind. Über Grundwasserparameter liegen keine Informationen vor.

Eine von der Grundstückeigentümerin im Vorfeld in Auftrag gegebene Baugrunduntersuchung vom 02.06.2005 gibt Auskunft über den Untergrund, die Bodenklassen und die Grundwassersituation und unterbreitet Vorschläge zu Bauwerksabdichtung, Gründung und Baugrubensicherung.

In der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 20.02.2006 rät diese aufgrund der Hanglage und der ungünstigen Standortbedingungen von einer Versickerung des Regenwassers ab.

Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers zu Brauchwasserzwecken, wie sie von der Unteren Wasserbehörde empfohlen wird, ist aber wegen der vorgeschriebenen Begründung aller Flachdächer nicht sinnvoll. Die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden weisen in ihrer Stellungnahme vom 09.03.2006 in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nur 30 % der Dachflächen abflusswirksam sind und das Substrat vor der Einspeisung des

Regenwassers in das Brauchwassernetz eine kostenintensive Filterung erfordert, damit die Leitungen nicht inkrustieren und sich z.B. WC`s und Waschmaschinen in kurzer Zeit erheblich verfärben.

14. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger erwirbt das Grundstück Flurstück 46/ 7 (notariell gesicherter Optionsvertrag mit der derzeitigen Eigentümerin, der Evangelischen Kirchengemeinde Wiesbaden-Sonnenberg) und überführt es in baureifen Zustand.

Das Teilstück aus Flurstück 104/2, König-Adolf-Straße, bleibt im Eigentum der Stadt Wiesbaden. Die Eingriffe in diese Fläche zur Erschließung des Grundstücks werden im Durchführungsvertrag geregelt.

15. Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag nach den Regelungen des § 12 BauGB zur Erbringung und Übernahme der für das Vorhaben erforderlichen Leistungen, Planungen, Gutachten und sonstigen mit dem Vorhaben verbundenen Kosten. Näheres dazu hinsichtlich des Umfangs der zu erbringenden Leistungen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Investitionskosten ausgelöst:

Erschließungskosten	ca. 100.000,00 €
Baukosten	ca. 2.000.000,00 €
Außenanlagen	ca. 200.000,00 €

16. Zeichnerische Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert.

17. Zusammenfassende Erklärung

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll planungsrecht geschaffen werden, um jungen Familien mit Kindern in der zentralen Ortslage von Sonnenberg (Erreichbarkeit Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeit) kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen.

Bei der Suche nach geeigneten Wohnbau-Erweiterungsflächen kristallisierte sich das vorliegende Grundstück als einzig geeignete Fläche heraus.

In der Abwägung wurden die privaten und öffentlichen Belange und Interessen berücksichtigt.

Insbesondere sind in diesem Bebauungsplan folgende umweltrelevante Festsetzungen getroffen worden:

Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen und der Fassaden sowie Maßnahmen für den Artenschutz. Durch die Festsetzung der Obergrenze für die Bodenversiegelung auf dem Grundstück, wird diese auf das notwendige Maß beschränkt, um negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt entgegenzuwirken. Auch die Festsetzung einer Tiefgarage und der erdüberdeckten Gemeinschaftsgaragen minimiert den Eingriff in Natur und Landschaft. Außerdem wurde ein Ausgleichsgrundstück extern festgesetzt.

Anlagen:

- 1) Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Erläuterungsbericht
- 2) Artenschutzgutachten zum Fledermaus- und Vogelvorkommen – Kartierung Mai 2006
- 3) Zusammenfassung der umweltbezogenen Stellungnahmen – Stand 10.07.2006

LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

NACH §§ 13, 14, 16 BNatSchG UND §§ 1, 1A BauGB

zum Bebauungsplan

„PFARRGARTEN“

WIESBADEN-SONNEBERG

**IM AUFTRAG
DER**



März 2006

**Bearbeitung: Christian Fuest (Dipl. Ing. FH)
Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden
Fachbereich Landschaftsplanung**

1	NATURSCHUTZRECHTLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1	Anlass der Planung/ Rechtliche Grundlagen	4
1.2	Geltungsbereich/ Abgrenzung der Untersuchungsräume	4
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	6
1.4	Schutzgebiete	7
1.5	Kommunale Zielvorgabe	7
2	ANALYSE UND BEWERTUNG VON LANDSCHAFTS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	8
2.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung	8
2.2	Landschaftsökologische Grundlagen	8
2.2.1	Gestein, Boden	8
2.2.2	Relief	10
2.2.3	Wasser	11
2.2.4	Klima und Luft	11
2.2.5	Biotopstrukturen, Pflanzen und Tiere	11
2.2.5.1	Vegetation	11
2.2.5.2	Tierwelt	13
2.2.5.3	Lebensräume und ihre Beziehungen	15
2.3	Vorhandene Nutzungsstrukturen	15
2.4	Landschaftsbild	16
2.5	Erholungsfunktion	18
2.6	Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur	19
3	LANDSCHAFTSPLANERISCHES LEITBILD	20
4	ANALYSE UND BEWERTUNG GEPLANTER STÄDTEBAULICHER NUTZUNGEN	21
4.1	Geplante Nutzungen	21
4.2	Auswirkungen geplanter Nutzungen	22

5	KONZEPTION DES LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAGES	23
6	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG	24
6.1	Rechtliche Vorgaben	24
6.2	Eingriffsumfang	24
6.3	Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung	24
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
7.1	Besitzverhältnisse	26
7.2	Kosten der landschaftsplanerischen Maßnahmen	26
8	VORSCHLÄGE DES LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAGES ZUR AUFNAHME IN ANDERE PLANUNGEN	27
8.1	Vorschläge für Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan mit Begründung	27
8.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	27
8.1.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	30
8.2	Hinweise	33
8.3	Pflanzenlisten	34
9	LITERATURANGABEN	36
 ABBILDUNGEN		
	Abbildung 1 Geltungsbereich	6
	Abbildung 2 Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene	7
	Abbildung 3 Lage im Stadtgebiet	10
	Abbildung 4 Klimafunktionskarte	13
	Abbildung 5 Biotopvernetzungsachsen	15

1 NATURSCHUTZRECHTLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Anlass der Planung/ Rechtliche Grundlagen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Ortskern-Sonnenberg kam die damit verbundene Ortskernuntersuchung zu dem Ergebnis, dass die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Stadtteil Sonnenberg anzustreben sei. Bei der Suche durch das Stadtplanungsamt nach geeigneten Wohnbau-Erweiterungsflächen kristallisierte sich das vorliegende Grundstück als einzig geeignete Fläche im Bereich Sonnenberg heraus.

Das Grundstück sollte ursprünglich in das Bauleitverfahren des einfachen Bebauungsplanes Ortskern-Sonnenberg mit einbezogen werden. Dessen reduzierte Festsetzungen reichen aber nicht aus, um die Entwicklung des Grundstücks qualitativ zu sichern. Daher wurde der Planbereich aus dem einfachen Bauleitverfahren ausgekoppelt und soll nun in einem qualifizierten Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan gesondert entwickelt werden.

Für den Planungsbereich „Pfarrgarten“ ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan nach § 13, 14 und 16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 25.03.2002 und gemäß §§ 1 Abs. 5 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002, aufzustellen. Die sich daraus ergebenden landschaftspflegerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landespflege und der städtebaulichen Belange in den Bebauungsplan zu integrieren.

Das Baugesetzbuch verpflichtet in § 1 Abs. 5 BauGB die Gemeinden, das Instrument der Bauleitplanung zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen einzusetzen. Nach § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In der Abwägung sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

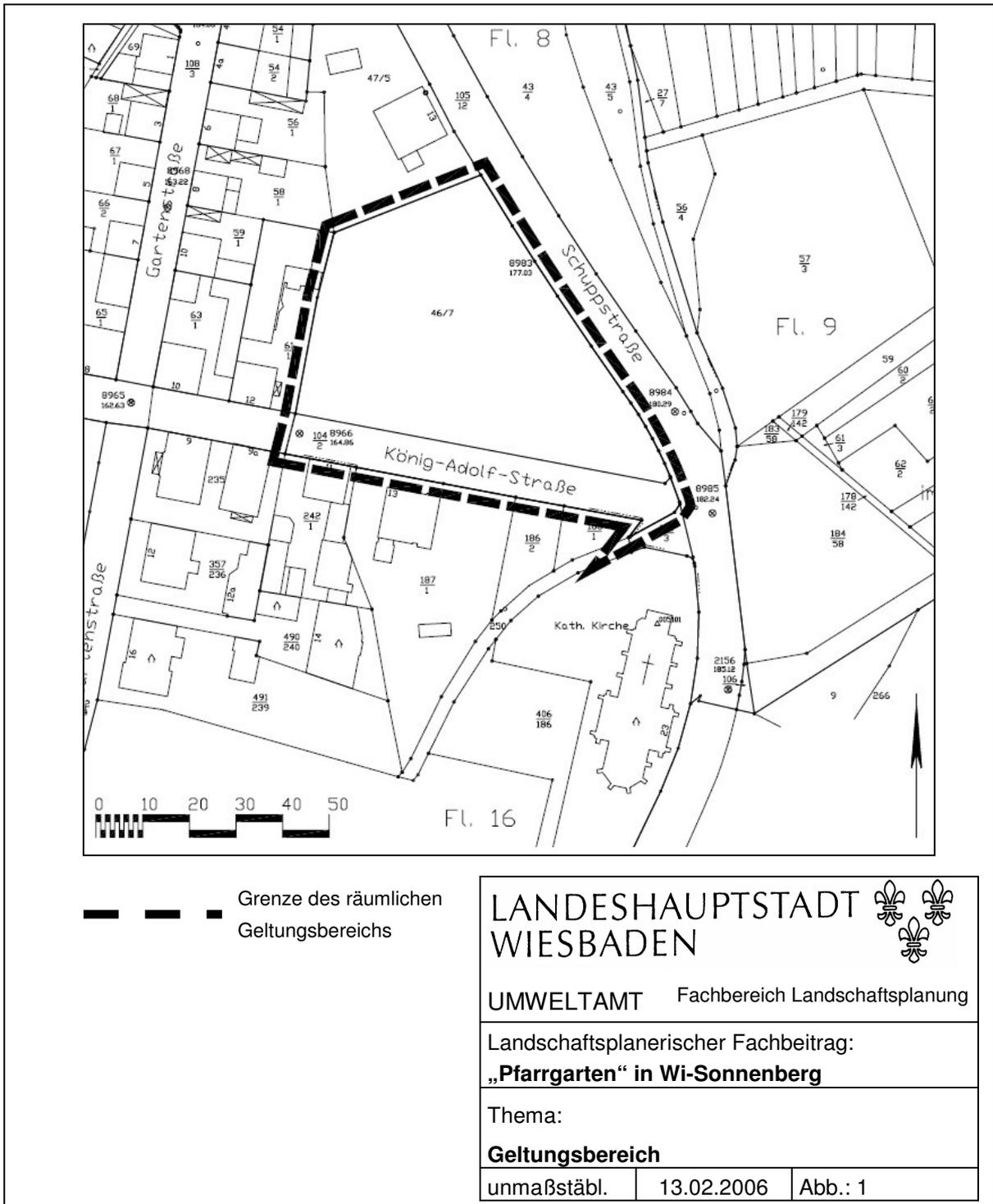
1.2 Geltungsbereich/ Abgrenzung der Untersuchungsräume

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Ortsrand von Wiesbaden-Sonnenberg und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Sonnenberg, Flur 8, Flurstück 46/7

Gemarkung Sonnenberg, Flur 8, Teilstück aus Flurstück 104/2, Teilabschnitt der König-Adolf-Straße. Dieses Teilstück reicht von der Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 46/7 bis zur Schuppstraße im Osten.

Der Geltungsbereich wird in seiner räumlichen Lage begrenzt von der Schuppstraße im Osten, dem Hausgrundstück Schuppstraße 13 im Norden, dem Hausgrundstück König-Adolf-Straße 12 im Westen und der Südseite der König-Adolf-Straße.



Das für das konkrete Vorhaben vorgesehene Grundstück, Flurstück 46/7, umfasst eine Fläche von 3 026 m². Um die Erschließung sichern zu können, wurde das oben beschriebene Teilstück der König-Adolf-Straße mit einer Größe von ca. 730 m² in den Geltungsbereich einbezogen.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan Südhessen 2000

Der Regionalplan Südhessen weist den Bereich als "Siedlungsbereich – Bestand" aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2003) ist der westliche Bereich als "Gemischte Baufläche – Bestand" dargestellt, der östliche Bereich ist als "Grünfläche – Planung" mit der Zweckbestimmung "zum Teil mit Freizeiteinrichtungen" dargestellt. Für den Bereich wird die Flächennutzungsplanänderung "Gartenstraße" durchgeführt. In dieser Änderung wird der Bereich im Westen als "Wohnbaufläche – Bestand" und im Osten als "Grünfläche – Planung" mit der Zweckbestimmung "zum Teil mit Freizeiteinrichtungen" dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung hat bereits im Zeitraum vom 12.05.2004 – 12.06.2004 öffentlich ausgelegen.

Der gültige Landschaftsplan (April 2002) weist die zu bebauende Grundstücksfläche als Grünfläche –Parkanlage – Planung aus (siehe Abbildung 2).



Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Ortskern Sonnenberg (Mai 2002) liegt die zu bebauende Grundstücksfläche noch innerhalb des Geltungsbereiches und ist, wie schon im übergeordneten Landschaftsplan, als Grünfläche –Parkanlage – Planung ausgewiesen.

1.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Schutzgebiete. Der im Landschaftsplan dargestellte Kreis im Südosten des Planungsraumes stellt einen Baum dar, der als Naturdenkmal festgesetzt war, mittlerweile aber aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden musste.

1.5 Kommunale Zielvorgabe

Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Umweltqualitätsziele der Landeshauptstadt Wiesbaden“ (Beschluss Nr. 330 vom 13.09.1990, novelliert durch Beschluss vom 12.10.1995) sind Ausdruck einer kommunal gewünschten Umweltqualität. Für die vorliegende Planung sind folgende der beschlossenen Leitbilder relevant:

- Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und seiner Potentiale ist längerfristig zu sichern und zu entwickeln. Eine Verschlechterung der Umweltsituation ist zu verhindern.
- Die Minimierung des Flächenverbrauches durch Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Das Grundwasser im Stadtgebiet soll langfristig Trinkwasserqualität erhalten. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushaltes reduziert werden.
- Das heute in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume ist quantitativ und qualitativ zu sichern und Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung sind zu entwickeln.

2 ANALYSE UND BEWERTUNG VON LANDSCHAFTS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zur Grundeinheit „Sonnenberger Talkessel“, einer Teileinheit des „Wiesbadener Vortaunus“.

Innerhalb des Wiesbadener Vorortes Sonnenberg liegt es an der östlichen Talflanke des Rambachtals. Es grenzt an die historische Bebauung des alten Ortskerns von Sonnenberg an, östlich schließt sich das Gartengebiet Kirschgarten an (siehe Abbildung 3).

Der Planbereich ist Teil der direkt an den alten Ortskern angrenzenden Gärten, hier im speziellen des Pfarrgartens. Das alte Pfarrhaus grenzt mit seinem Grundstück im Norden noch an den Planbereich heran. Mit seinen alten Obstbäumen und den Grabelandflächen zeigt der Garten noch heute die seit langer Zeit bestehende vielfältige Nutzung.

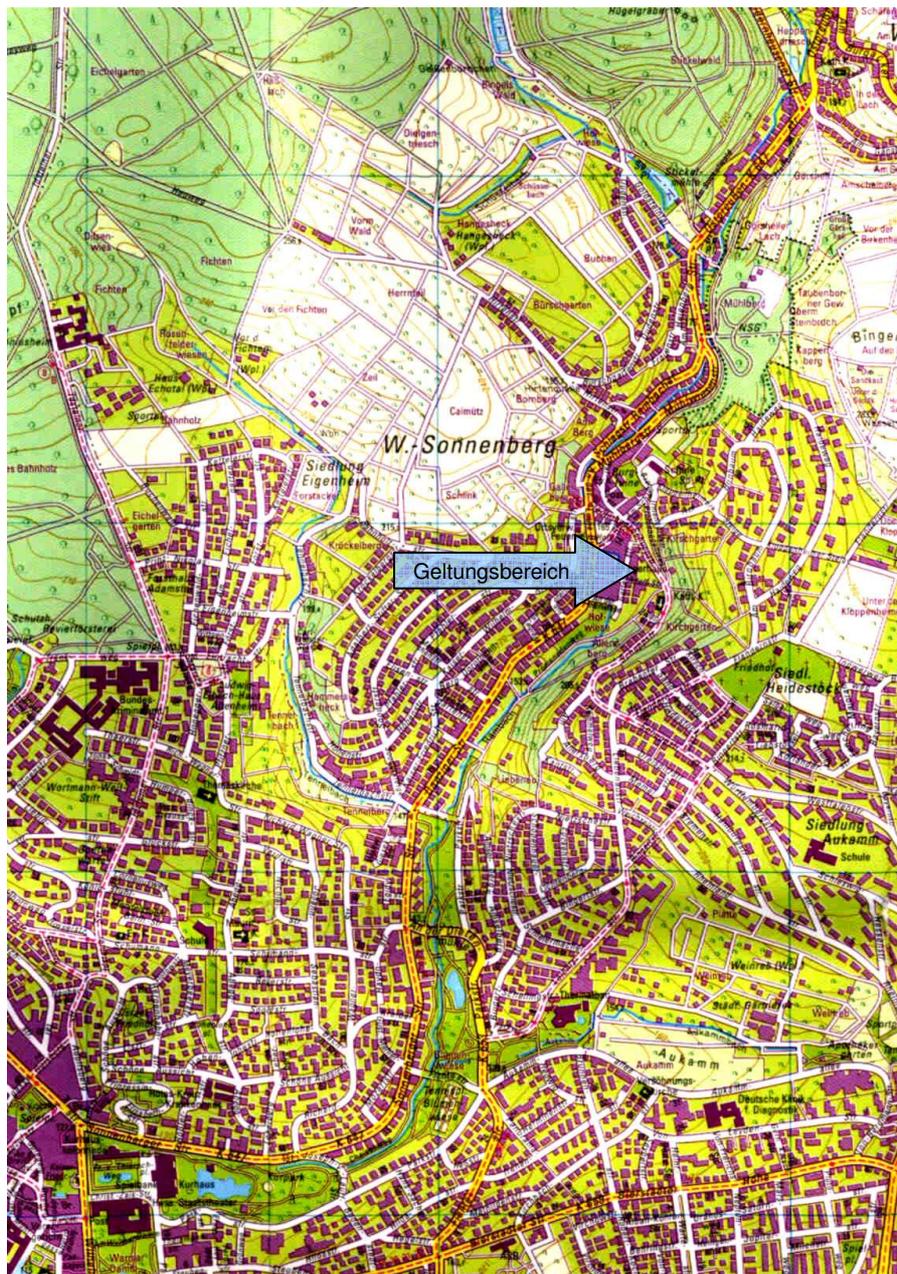
2.2 Landschaftsökologische Grundlagen

2.2.1 Gestein, Boden

Auf den Hängen der westlichen und östlichen Ortsrandbereiche haben sich im unteren Hangbereich aus Solifluktionsmaterial (entstanden durch eiszeitliches Bodenfließen) Ranker und Parabraunerden mittlerer Entwicklungstiefe mit den Bodenarten steiniger Schluff oder Lehm, bzw. sandiger Schluff bis steinig-toniger Lehm gebildet.

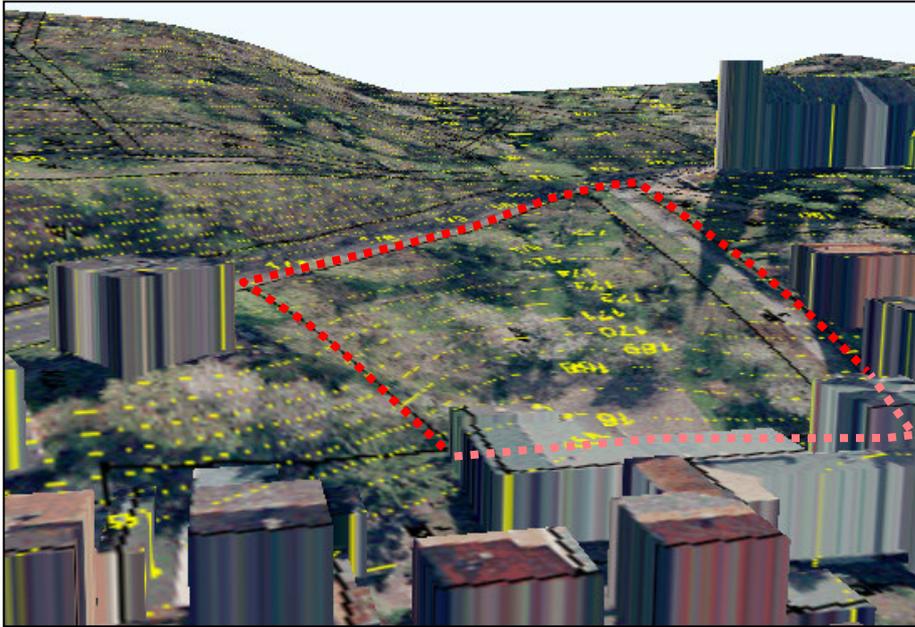
Außerhalb des Kernbereiches bzw. dort, wo der natürliche Boden unversiegelt ansteht, können die Funktionen von Versickerung, Verdunstung und Vegetationsstandort wahrgenommen werden. Die Hauptbodenarten sandiger Schluff und Lehm besitzen eine mittlere Pufferkapazität (Rückhaltevermögen für Stoffeinträge) sind jedoch aufgrund der Hanglage erosionsanfällig.

Eine Vorbelastung der Böden als Folge der Gartennutzung (Einsatz chemischer Pflanzenschutz— und Düngemittel) ist nicht auszuschließen.



LANDESHAUPTSTADT  WIESBADEN		
UMWELTAMT Fachbereich Landschaftsplanung		
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag: „Pfarrgarten“ in Wi-Sonnenberg		
Thema: Lage im Stadtgebiet		
unmaßstäbl.	08.02.2006	Abb.: 3

2.2.2 Relief



Interaktive 3D –
Darstellung des
Planungsraumes,
Ansicht von
Nordwesten

Das Plangebiet liegt am unteren Hang des Kirschgartens. Von der höchsten Stelle an der Ecke Schuppstraße/ König-Adolf-Straße mit 181 Meter ü.NN. fällt das Gelände entlang der Treppenanlage knapp 17 Meter auf 164,5 Meter ü.NN. Im Bereich der Schuppstraße als auch von der Treppenanlage der König-Adolf-Straße fällt das Gelände aufgrund der Straßennivellierung böschungsartig ab. Nur im westlichen Gartenbereich findet sich eine relativ ebene Fläche.



Geländekante von der
Schuppstraße Richtung
Südwesten

2.2.3 Wasser

Aussagen zum Grundwasserstand können aufgrund fehlender Grundlagen nicht getroffen werden.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird in diesem Bereich als gering eingestuft. Bedingt durch die gärtnerische Nutzung ist ein Eintrag von Schadstoffen (Phosphate, Nitrate, Ammonium, Pestizide) in das Grundwasser dennoch möglich.

Bei Starkregenereignissen besteht aufgrund der teilweise erheblichen Hanglage Erosionsgefahr.

2.2.4 Klima und Luft

Die Klimaaanalyse stuft den Planbereich als geringfügig überwärmtes Gebiet mit annähernd funktionsfähiger Durchlüftung ein. Aufgrund des Reliefs und des oberhalb liegenden Gartengebietes Kirschgarten, das als potenziell aktives Frischluftentstehungsgebiet dargestellt ist, ist das Gebiet für den Abfluss und die Versorgung mit Frischluft für die stark verdichtete Sonnenberger Ortslage von Bedeutung.

Die Durchströmbarkeit und die Abkühlungswirkung ist bei der Entwicklung des Planungsraumes entsprechend zu berücksichtigen, um eine Verschiebung der Überwärmungszone an den Stadtrand zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit der Luftleitbahn weiterhin zu gewährleisten (siehe Abbildung 4).

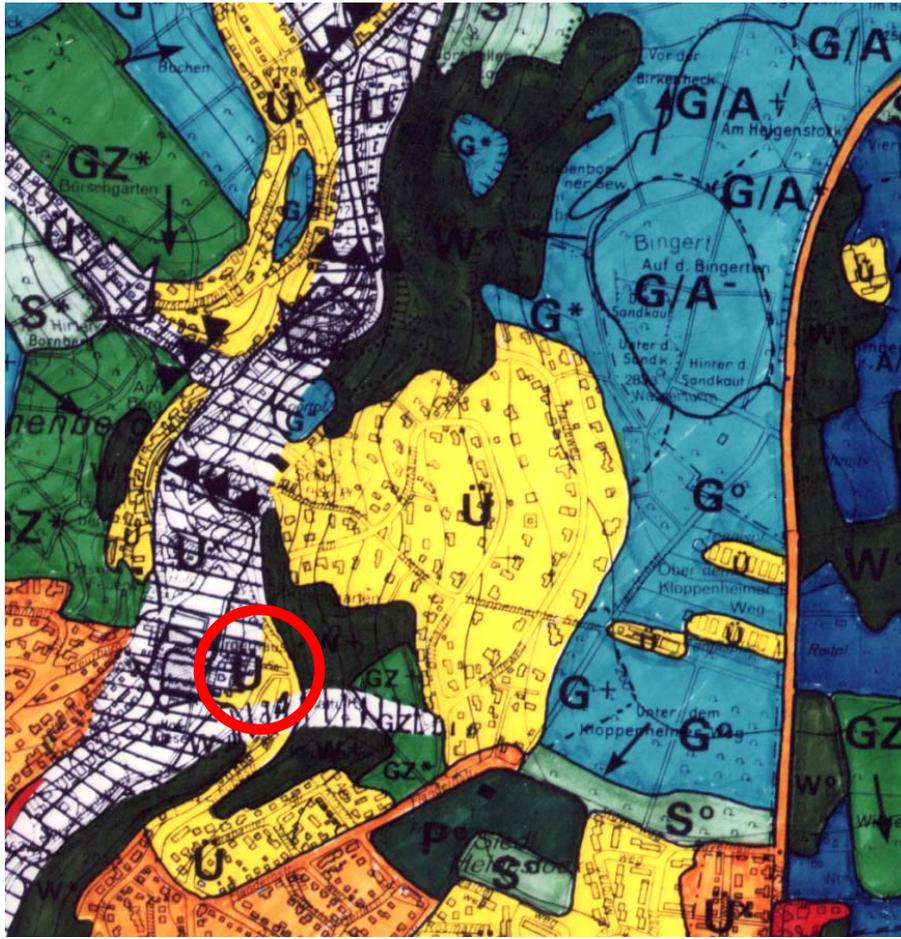
2.2.5 Biotopstrukturen, Pflanzen und Tiere

2.2.5.1 Vegetation

Das Grundstück ist ein von größtenteils extensiven Nutzungen geprägter Garten, der mit teilweise großen und alten Obstbäumen bestanden ist. In den Randbereichen finden sich zudem eingestreut Ahorn, Birke, Walnuss und Eiche. Entlang der Grundstücksgrenze zur König-Adolf-Straße und zur Schuppstraße steht eine unterschiedlich dicht gepflanzte Heckenstruktur mit überwiegend heimischen Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation (Liguster, Weißdorn, Brombeere und Clematis). Im westlichen nur flachgeneigten Bereich ist eine Grabelandfläche hergerichtet, die im Sommer als klassisches Gemüsebeet genutzt wird. In den wenig genutzten Bereichen findet sich eine extensive Wiesenfläche die zur Schuppstraße hin übergeht in eine mit Efeu bewachsene Unterpflanzung der bestehenden Gehölzabpflanzung.

Beiderseits der Treppenanlage der König-Adolf-Straße sind die unbefestigten Flächen mit einem Krautsaum begrünt, der jährlich gemäht wird.

Der Gartenbereich weist aufgrund seiner unterschiedlichen Nutzungen und dem teilweise hochwertigen Baumbestand gute bis sehr gute Strukturen auf. Der Baumbestand sollte daher im Rahmen der weiteren Planung, wo möglich, erhalten werden.



Städtische Klimafunktionsräume

- Ü Geringfügig überwärmte Gebiete mit annähernd funktionsfähiger Belüftung
- Üx Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch

Klimatische Pufferzonen

- GZ Klimate der Gartenbauzone
Zusatz für Hangneigungswirkungen: * (sehr hoch), + (hoch), o (mittel), - (schwach)

Klimafunktionsräume im Freiland

- A Potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Ackerland
- G Potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Grünland
- S Potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Streuobstwiese
- P Potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Park
- W Potenziell aktives Frischluftentstehungsgebiet Typ Wald

Zusatz für die Aktivität:
* (sehr hoch), + (hoch), o (mittel), - (schwach)

Stadtklimarelevante Strömungsparameter

- Durchlüftungsbahn
- Nächtl. Kaltluftabflussrichtung
- Potenzielle Luftleitbahn
- Lage des Planungsbereiches

LANDESHAUPTSTADT
WIESBADEN

UMWELTAMT Fachbereich Landschaftsplanung

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:
„Pfarrgarten“ in Wi-Sonnenberg

Thema:

Klimafunktionskarte

unmaßstäbl.	08.02.2006	Abb.: 4
-------------	------------	---------

2.2.5.2 Tierwelt

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass der Planungsraum einen wertvollen Lebensraum insbesondere für viele Vogelarten aber auch kleinere Säugetiere darstellt. Um genauere Erkenntnisse über die Artenvielfalt des Planungsraumes als Lebensraum zu erhalten, wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Nach Abschluss einer ersten Kartierung durch das Büro „BG Natur“ im Herbst konnten insgesamt 17 verschiedene Vogelarten kartiert werden:

Star	Grünspecht
Hausrotschwanz	Rotkehlchen
Blaumeise	Zaunkönig
Kohlmeise	Amsel
Kleiber	Eichelhäher
Buntspecht	Buchfink
Grünfink	Zilpzalp
Haussperling	
Gartenbaumläufer	<i>Halsbandsittich (eingebürgert)</i>

Weiterhin konnten durch Verortung im Untersuchungsgebiet folgende Fledermausarten nachgewiesen werden:

Zwergfledermaus *	Mückenfledermaus *
Rauhautfledermaus	Großer Abendsegler

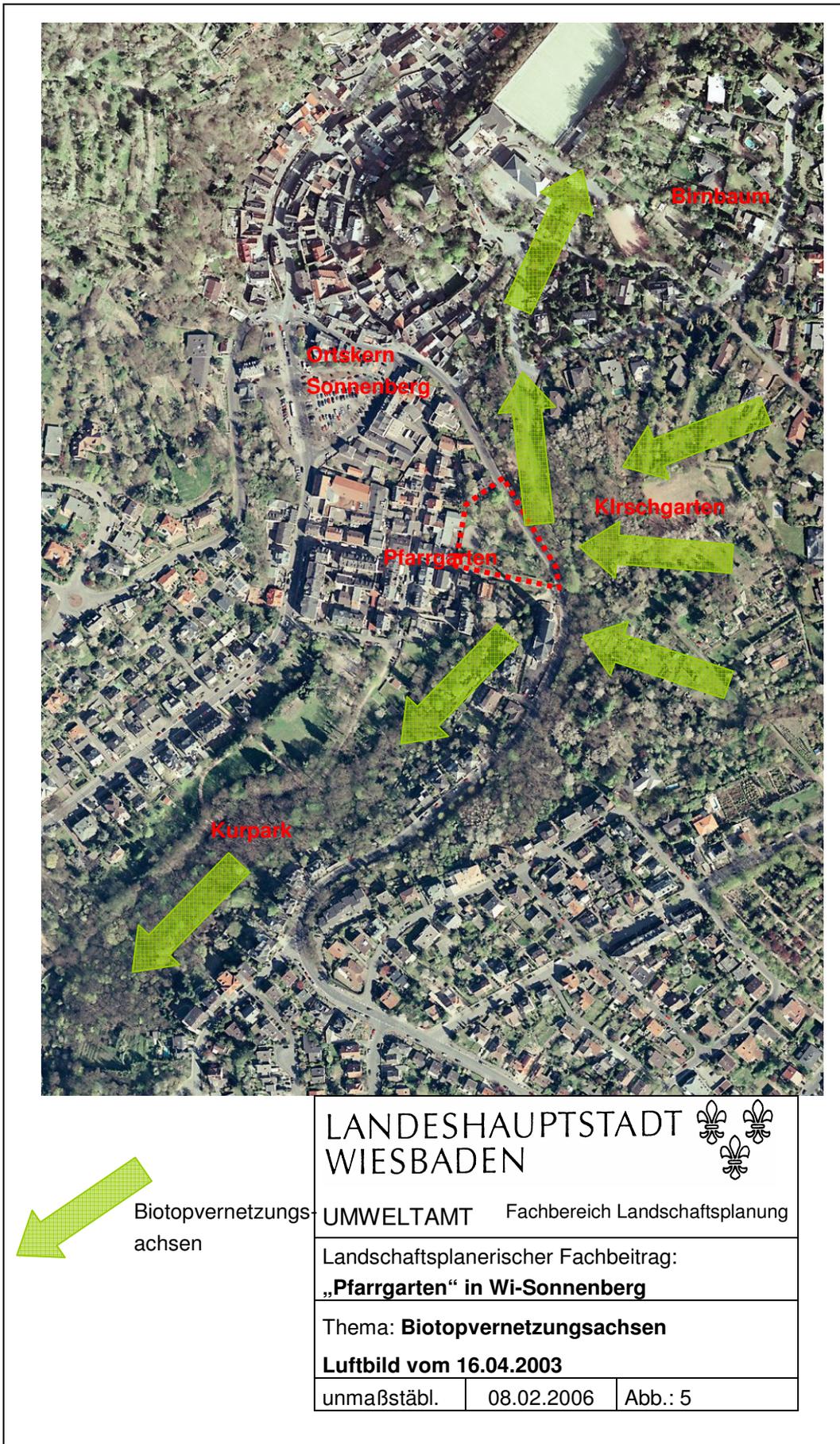
* Geschützt nach FFH- Richtlinie Anhang IV

Potenziell können bei den Vogelarten u.a. noch die Mönchsgrasmücke, der Gimpel, der Fitis, der Stieglitz und die Heckenbraunelle vorkommen. Diese Tiere sind im nächsten Frühjahr zu erwarten und ihr Vorkommen wird durch weitere Kartierungen in dieser Zeit zu belegen sein.

Auch ist der Lebensraum potenziell geeignet für das Eichhörnchen, den Siebenschläfer und den Gartenschläfer.

Aufgrund der bestehenden Strukturen, insbesondere durch die vorhandenen alten Obstbäume mit ihren Baumhöhlen stellt der Planungsraum in Verbindung mit den angrenzenden Strukturen einen hochwertigen Lebensraum als Brut- und Jagdrevier dar. Eine Bebauung der Fläche ist daher nur unter Berücksichtigung des Artenschutzes möglich, entsprechende Sicherungen von erhaltenswerten Bäumen als Brutbiotop sind zu gewährleisten, ebenso wie die Schaffung von Quartiersangeboten nach Fertigstellung der Baumaßnahmen.

Die erste Untersuchung, als Auflage der Unteren Naturschutzbehörde – eine Evaluation findet im kommenden Frühjahr statt – zeigt deutlich, dass das zu beplanende Gebiet Teillebensraum (Jagdgebiet) und Vernetzungsstruktur für besonders und streng geschützte Arten – hier Vogelarten und Fledermausarten (s. vorliegende Erstuntersuchung) - ist. Deshalb sind



nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde für eine Befreiung von den Vorschriften des § 42 (1) Bundesnaturschutzgesetz Maßnahmen rechtlich festzulegen (Auflagen), vorbehaltlich des Endergebnisses der Untersuchung im Frühjahr 2006 und der daraus zu ergänzenden Maßnahmen.

- eine ausreichend breite Vernetzungsstruktur mit heimischen Baumarten (Neupflanzungen) (funktionaler Ausgleich) und eine entsprechende Anordnung der Gebäude
- eine entsprechende Gestaltung der Gebäude mit Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Gestaltung von Nist- und Brutstätten
- eine Bauzeitbeschränkung
- bei nachgewiesenen brütenden Arten im Frühjahr 2006 zusätzliche Nist- und Brutstätten in unmittelbarer Umgebung

2.2.5.3 Lebensräume und ihre Beziehungen

Der Planungsraum stellt innerhalb Sonnenbergs ein wichtiges Element für die Grünvernetzung dar. Er ist ein Bindeglied zwischen den östlichen Freiflächen am Bingert, den Gärten des Kirschgartens und Birnbaums und den südwestlich beginnenden Kurparkflächen im Rambachtal und dem stark verdichteten Ortskern von Sonnenberg.

Darüber hinaus ist der Bereich bedeutend für die Biotopvernetzung von Sonnenberg zum innerstädtischen Raum. Hier gewährleistet er den Austausch und die Wandermöglichkeiten unterschiedlicher Tierarten entlang dieses Korridors (siehe Abbildung 5).

2.3 Vorhandene Nutzungsstrukturen

Der Pfarrgarten wird als extensiv bewirtschafteter Obst- und Gemüsegarten genutzt. Die Verbindungstreppe von der König-Adolf-Straße zur Schuppstraße dient der fußläufigen Verbindung aus dem Ortskern heraus in die östlich angrenzenden Gärten und über den Friedhof zu den Freiflächen am Bingert.



Blick von der Treppenanlage in den alten Pfarrgarten mit Gartenhütte und Bienenhaus

2.4 Landschaftsbild



Blick vom Bornberg auf den Planungsraum unterhalb der Kirche

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird vor allem durch die erhebliche Neigung des Westhanges geprägt. Vom Planungsgebiet selbst bestehen hervorragende Blickbeziehungen in die alte Sonnenberger Ortslage mit der Burgruine und zu den westlich liegenden Talhängen. Er bildet mit der erhöht liegenden kath. Kirche und dem Pfarrhaus eine harmonische und qualitätvolle Eingrünung des bestehenden Ortsrandes.



Blick von der oberen König Adolf-Straße Richtung Westen

Vom Treppenfuß wird der Blick gelenkt durch die massive lineare Treppenanlage den Hang hinauf in die Vegetationsbestände des Kirschgartens und der Kirche.



Blick von der unteren König-Adolf-Straße in Richtung Osten

Entlang der Schuppstraße lässt die dichte Heckenpflanzung und der bestehende Großbaumbestand nur bedingt Durchblicke Richtung Westen zu.



Blick von der Schuppstraße auf das alte Pfarrhaus

Insgesamt ist der Planungsraum aufgrund seiner exponierten Lage für das Ortsbild von Sonnenberg von erheblicher Bedeutung und entsprechend in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

2.5 Erholungsfunktion

Die fußläufige Wegeverbindung der König-Adolf-Straße ist für die örtliche Naherholung innerhalb Sonnenbergs aber auch darüber hinaus von erheblichem Wert. Sie verbindet den dicht besiedelten historischen Ortskern mit dem gut strukturierten und vielfältigen Außenbereich. Hinzu kommt der hervorragende Ausblick vom oberen Ende der König-Adolf-Straße, der zum Verweilen einlädt. Diese Qualitäten gilt es im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen und zu erhalten.



Blick Richtung Nordwesten zur Sonnenberger Burg

2.6 Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet „Pfarrgarten“ liegt im östlichen Sonnenberger Talkessel am Rande des alten Ortskerns von Sonnenberg. Aufgrund seiner starken Hangneigung und den bestehenden östlich angrenzenden Grünstrukturen ist der Planbereich wichtig für die Durchlüftung und Frischluftversorgung des verdichteten Sonnenberger Ortskerns.

Der Planbereich, der derzeit noch als Garten genutzt wird, ist mit wertvollen alten Bäumen und Obstbäumen bestanden und weist eine hohe Artenvielfalt auf. Er stellt einen wertvollen Lebensraum insbesondere für Fledermäuse und die heimische Vogelwelt dar und ist ein wichtiges Bindeglied zwischen den Freiflächen am Bingert im Osten und dem Rambachtal.

Vom Planungsraum bestehen hervorragende Blickbeziehungen in den Talraum und den historischen Ortskern und die Burg. Der Pfarrgarten selbst ist Teil einer harmonischen und qualitativvollen Eingrünung des Ortsrandes.

Die bestehende Wegeverbindung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist für die örtliche Naherholung von erheblicher Bedeutung, da über diese Verbindung die östlich angrenzende Freiflächen am Bingert fußläufig zu erreichen sind.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHES LEITBILD

Landschaftsplanerische Zielsetzung für das Untersuchungsgebiet ist die nachhaltige Sicherung des gewachsenen landschaftlichen und kulturhistorischen Nutzungsgefüges und des Orts- und Landschaftsbildes. Die bestehenden Vegetations- und Vernetzungsstrukturen, sowie ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind zu erhalten.

Die Funktion als Naherholungsraum, insbesondere durch Sicherung der bestehenden Fußwegeverbindung und des Aussichtspunktes ist zu gewährleisten.

4 ANALYSE UND BEWERTUNG GEPLANTER STÄDTEBAULICHER NUTZUNGEN

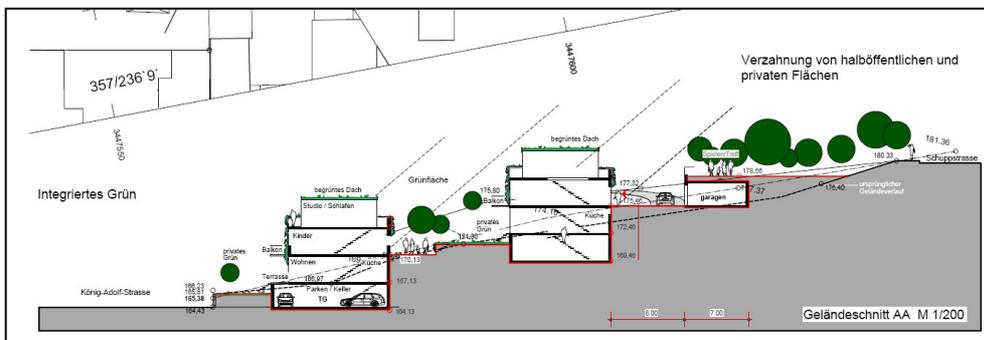
4.1 Geplante Nutzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfarrgarten“ hat das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung am östlichen Ortsrand von Sonnenberg zu sichern und Planungsrecht für ein Wohngebiet zu schaffen. Das städtebauliche Konzept, das in Planungsrecht umgesetzt werden soll, sieht hier 4 Doppelhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten vor.



Städtebauliches Konzept der Architekten Schreiber und Partner (ohne Darstellung der öffentlichen Wegefläche)

Städtebauliche Zielsetzung ist, günstigen Wohnraum für junge Sonnenberger Familien zu ermöglichen, da die Liegenschaft auf Grund ihrer zentralen Lage und Orientierung dafür alle Voraussetzungen erfüllt (öffentliche Anbindung, kurzer Schulweg zur Konrad-Duden-Schule, fußläufige Anbindung zum Ortskern mit guter Infrastruktur, fußläufige Nähe des Grünzuges Kurpark).



Schnitt von West nach Ost mit Darstellung des Höhenverlaufs und Kubatur der geplanten Bebauung

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich das Areal für eine behutsame Nachverdichtung an, die im Ortsbereich an keiner anderen Stelle mehr möglich ist.

4.2 Auswirkungen geplanter Nutzungen

Durch die Umsetzung der städtebaulichen Vorstellungen sind folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten:

Boden:

- Verlust des belebten und vegetationsfähigen Bodens
- Störung der natürlichen Horizontabfolge durch massive Auffüllungen und Abgrabungen
- Bodenverdichtung

Wasserhaushalt

- Verlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit auf den versiegelten Flächen
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Belastung des Vorfluters durch oberflächige Abführung des Regenwassers

Klima, Luft

- Verlust von Flächen mit klimatischer Pufferfunktion
- Erwärmung der Luft durch versiegelte Flächen
- Barriere für die bestehende Frischluftschneise durch die geplanten Baukörper

Pflanzen- und Tierwelt

- Teilverlust eines wertvollen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung von Biotopvernetzungsfunktionen
- Beseitigung von Bäumen und Sträuchern

Landschaftsbild

- Beeinträchtigung eines intakten Ortsrandes und des historischen Ortsbildes durch neu errichtete Baukörper
- Beeinträchtigung von Blickbeziehungen

Freizeit und Naherholung

- Beeinträchtigung der Naherholungsbereiche durch den Verlust von Grünstrukturen entlang der fußläufigen Verbindung König-Adolf-Straße

5 KONZEPTION DES LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAGES

Die beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Pfarrgarten betrifft Flächen, die im aktuellen Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden als geplante Grünfläche dargestellt sind und im Flächennutzungsplan von 2003 teils als gemischte Baufläche, teils als Grünfläche - Planung ausgewiesen sind. Um eine Planung in diesem Bereich zu ermöglichen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Wie in Abschnitt 2 dargelegt, hat der Planungsraum aus naturschutzfachlicher und klimatischer Sicht aber auch für das Landschaftsbild eine hohe Qualität, die im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind daher Maßnahmen festzuschreiben, die die Eingriffe durch das geplante Vorhaben aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes, des Klimaschutzes sowie des Landschaftsbildes minimieren können.

Folgende Maßnahmen sind aus landschaftsplanerischer Sicht umzusetzen:

- Festschreibung der GRZ auf max. 0.25 zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Festsetzung einer flächendeckenden Dachbegrünung von Wohngebäude- und Garagenflächen zur Reduzierung der klimatischen Beeinträchtigungen durch Aufheizung und zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild
- Teilweiser Erhalt des bestehenden Großbaumbestandes zur Sicherung des Lebensraumes für Tiere und zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild
- Festsetzung von durchlässigen Baustrukturen zur Sicherung der Durchlüftung des Planungsraumes und Sicherung der Versorgung mit Frischluft des angrenzenden Ortskerns
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der König-Adolf-Straße zur Biotopvernetzung für den Artenschutz und als gestalterisches Element zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher als Ersatz für den Verlust bestehender Lebensräume

Die genannten Maßnahmen sind aus landschaftsplanerischer Sicht zur Optimierung des städtebaulichen Konzepts unbedingt notwendig.

6 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG

6.1 Rechtliche Vorgaben

In § 5 Abs. 1 HENatG sind Eingriffe definiert als „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können“.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Inwiefern ein Eingriff ausgeglichen werden kann, ist durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu belegen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daraus folgt für die Praxis, dass in diesen Fällen mangels Ausgleichserfordernis eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig ist.

6.2 Eingriffsumfang

Auf dem Grundstück des alten Pfarrgartens, Flurstück 46/7 mit einer Gesamtgröße von rund 3.000 m² werden auf Grundlage der städtebaulichen Planung insgesamt ca. 50 % der Fläche über- und unterbaut. Zwar gelingt durch Dachbegrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote und Erhalt von Großgehölzen eine Minimierung des Eingriffes, dennoch verbleibt ein erhebliches Ausgleichsdefizit von insgesamt 36.237 Wertpunkten.

Dieses Defizit ist im Rahmen der Planung durch Maßnahmen an anderer Stelle, z.B. durch die Umwandlung einer ca. 2500 m² großen Ackerfläche in eine Heckenpflanzung mit Wiesen-Krautsaumbereichen ausgleichbar. Im Rahmen einer ersten Sondierung wurde von Seiten des Grundstückseigentümers „Pfarrgarten“ ein Grundstück von ca. 2515 m² als Ausgleichsfläche angeboten, welches sich aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich als Fläche für Ersatzmaßnahmen eignet. Die umzuwandelnden Flächen sind im Rahmen des Durchführungsvertrages zu benennen und entsprechend zu sichern.

6.3 Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung weist für das Plangebiet ein Defizit von insgesamt 36.237 Wertpunkten auf. Dieses Defizit ist durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar.

Letztendlich kann bei einer angenommenen Ausgleichsfläche von rund 2.500 m², die entsprechend aufgewertet wird, das Defizit ausgeglichen werden.

Pfarrgarten Sonnenberg, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Biotoptynr.	Biotoptyp	Wertpunkte	Bestand		Entwurf	
			m ²	Summe	m ²	Summe
Bestand						
3.110	Obstgarten Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet als Garten genutzt, im unmittelbaren Wohnbereich	32	2.564 m ²	82.048		
6.930	Rasen Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese), Ansaaten des Landschaftsbaus	21	467 m ²	9.807		
11.211	Grabeland Einzelgärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke, meist nicht gewerbsmäßig genutzt	14	470 m ²	6.580		
10.530	Straße, Weg versiegelte Flächen, deren Wasserabfluß versickert wird	6	285 m ²	1.710		
10.710	Hütte Dachfläche mit Regenwasserversickerung	6	10 m ²	60		
Entwurf						
4.110	Zu pflanzende Bäume 10 Stck Laub-/ Obstbäume, einheimisch, standortgerecht,	31			30 m ²	930
6.930	Wegebegleitgrün Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese), Ansaaten des Landschaftsbaus	21			460 m ²	9.660
10.720	Wohnbaufläche WR Dachfläche extensiv begrünt (ohne Pflege. Sukzession) angenommen, GRZ 0,25	19			757 m ²	14.374
10.730	Tiefgaragenfläche und begrünte Gemeinschaftsgaragen (GGA) Dachfläche intensiv begrünt (mit dauernder Pflege, Ziergartencharakter)	13			330 m ²	4.290
10.530	Wege, Plätze versiegelte Flächen, deren Wasserabfluß versickert wird	6			737 m ²	4.419
11.223	Grundstücksfreiflächen Neuanlage strukturreicher	20			1.513 m ²	30.260
Korrektur Kronen der zu pflanzenden Bäume					-30 m ²	0
			3.796 m²	100.205	3.796 m²	63.933

Differenz

-36.273 Wertpunkte

Ausgleich auf externen Flächen

11.191	Acker, intensiv genutzt	13	2.515 m ²	32.695		
3.120	Hecken/ Wiesenkomplex neu	28			2.515 m ²	70.420
			2.515 m²	32.695	2.515 m²	70.420

Differenz + 37.275 Wertpunkte

Gesamtbilanz + 1.453 Wertpunkte

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Besitzverhältnisse

Der Planungsraum besteht aus nur zwei Flurstücken. Die bestehende fußläufige Verbindung über die König-Adolf-Straße, Teilflurstück 104/2 ist im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden und liegt in der Verwaltung des Tiefbauamtes. Das Gartengrundstück Flurstück 46/7 ist in Privatbesitz und wird im Rahmen des Verfahrens vom Vorhaben- und Erschließungsträger erworben.

7.2 Kosten der landschaftsplanerischen Maßnahmen

Die Realisierung der Planung ist für die Landeshauptstadt Wiesbaden nicht mit Kosten für landschaftsplanerische Maßnahmen verbunden.

Die Baumpflanzungen innerhalb der Straßenfläche, sowie die dauerhafte Pflege sind im Rahmen der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs durch den Vorhabensträger zu finanzieren, vorab ist von der Eigentümerin der Nachbargrundstücke Flurstücke 186/1 und 186/2 die Erlaubnis einzuholen, den Grenzabstand für die zu pflanzenden Bäume zu unterschreiten.

8 VORSCHLÄGE DES LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAGES ZUR AUFNAHME IN ANDERE PLANUNGEN

8.1 Vorschläge für Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan mit Begründung

8.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

BAULICHE NUTZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - 10 BauGB)

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

Textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

GRZ 0,25

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen als Tiefgarage und als erdüberdeckte Gemeinschaftsgaragen zulässig. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage und der Gemeinschaftsgaragen beträgt mindestens 25 cm. Notwendige Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflastermaterial herzustellen.

Begründung

Die Festsetzung der GRZ auf 0,25 mit einer max. Überschreitung für Nebenanlagen auf 0,375 sowie die Festsetzung der Flächen für Tiefgarage, Gemeinschaftsgaragen und Zufahrten dient der Reduzierung des Eingriffes und beschränkt diesen auf das unbedingt notwendige Maß. Hierdurch werden die Ansprüche von Boden, Wasser und insbesondere vom Klima berücksichtigt.

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

Baugrenzen

Begründung

Die Baugrenzen sind vorgesehen, um ausreichend Vorgartenfläche zu erhalten und zu entwickeln und Raum zu lassen für den Erhalt bestehender Frischluftschneisen und die Sicherung bestehenden Grünbestandes auf dem Grundstück.

Maßnahmen für den Artenschutz

Textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

An den Außenflächen der Gebäude sind entsprechende Nisthilfen und Niststeine für Vögel sowie Fledermausbretter und -steine anzubringen.

Begründung

Die Maßnahmen dienen dem Artenschutz durch Schaffung von Ersatzlebensräumen für Vögel und Fledermäuse.

Fassaden- und Dachbegrünung

Textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zusammenhängende geschlossene und/ oder fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² sind flächig zu begrünen. Je 20 m² Fläche ist mindestens eine Pflanze der Pflanzenliste 2, Topfballen mind. 3 Triebe, zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 qm herzustellen.

Die Dachfläche ist mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtenaufbau von 10 cm flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Die erdübereckten Gemeinschaftsstellplätze sind mit einer mind. 25 cm starken Vegetationsschicht aufzufüllen und dauerhaft zu begrünen.

Begründung

Der Planungsraum liegt innerhalb einer aktiven Frischluftschneise.

Der Fassadenbegrünung kommt hier eine lokalklimatische Ausgleichs- und Gestaltungsfunktion zu.

Durch die Dachbegrünung werden Vegetationsflächen geschaffen, die zum Oberflächenwasserrückhalt und der Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Durch die geringere Aufheizung gegenüber einem konventionellen Dachaufbau kann die Strömungsaktivität der bestehenden Frischluftschneise fast erhalten werden.

VERKEHRSFLÄCHEN besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- Fußweg –

Textliche Festsetzung

Die Fußwegeverbindung von der bestehenden Treppenanlage auf die Privatgrundstücke ist aus wasserdurchlässigem Pflastermaterial herzustellen.

Begründung

Die bestehende als öffentliche Fußwegeverbindung ausgewiesene Treppenanlage vom Ortskern Sonnenberg ausgehend ist wichtig als Erschließungsweg zur Kirche und Verbindungsweg in den angrenzenden Kirschgarten und den daran östlich anschließenden Außenbereich.

Die Fußwegeverbindung von der Treppenanlage dient der Erschließung der Wohnhäuser von der König-Adolf-Straße. Die Festsetzung dient der Minimierung des Versiegelungsgrades.

- Wegebegleitgrün –

Textliche Festsetzung i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche herzustellen und zu pflegen. Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen, die Flächen von Unrat zu befreien

Begründung

Die Flächen dienen der Vernetzung und dem Arten- und Biotopschutz.

ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Textliche Festsetzung

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Bäume, die durch natürlichen Abgang verloren gehen oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Nachpflanzungen gemäß der entsprechenden Pflanzenlisten 1 und 3, Stammumfang 16-18 cm, 3 x v. m. Ballen zu ersetzen.

Begründung

Die Festsetzung zum Erhalt der ortsbildprägenden Bäume soll dazu beitragen, die Durchgrünung und gestalterische Einbindung des Grundstücks auch nach der Bebauung zu sichern. Der Erhalt der Bäume dient zugleich dem Erhalt von Lebensraum für die heimische Tierwelt, wie z.B. zahlreichen Vogel- und Insektenarten. Weiterhin führt die Überstellung versiegelter Flächen mit Großgrün zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Textliche Festsetzung

An den gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume der Pflanzenliste 1, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt m. ballen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abweichungen von den Standorten sind – falls aus technischen Gründen erforderlich – zulässig.

Begründung

Die Baumpflanzungen dienen der Aufwertung des Straßenbildes, der Vernetzung für Kleintiere, Vögel und Fledermäusen sowie der Verbesserung des Kleinklimas. Die Baumpflan-

zungen dienen zudem als Minimierung für den auf dem Nachbargrundstück verursachten Eingriff in das Landschaftsbild.

Textliche Festsetzung

Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft als Vegetationsflächen zu sichern bzw. wieder herzustellen. 30 % der Fläche ist straßenseitig mit heimischen Sträuchern der Pflanzenliste 5, 2 x v. Qualität 60-100 cm zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Stauden- und Wiesenfläche mit überwiegend heimischen Arten herzustellen.

Begründung

Die Festsetzungen dienen der Einbindung der Gebäude und der Minimierung des Eingriffs. Durch die Verwendung heimischer Pflanzenarten wird dem Arten- und Biotopschutz Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung

Zwischen der Zufahrt zu der Gemeinschaftsgarage und der Schuppstraße ist soweit technisch möglich ein ca. 50 cm breiter Pflanzstreifen zu schaffen, um eine Heckenpflanzung der Pflanzenliste 5, 2 x v. Qualität 60-100 cm herzustellen.

Begründung

Die Heckenpflanzung dient der Reduzierung des Eingriffs in das Straßenbild.

8.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Textliche Festsetzung

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und mit einem Abstand von 10 cm zur natürlichen Geländeoberkante zulässig. Maschendraht- und Flechtwerkzäune sind in eine Heckenabpflanzung zu integrieren.

Begründung

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermeiden. Mit der Festsetzung eines Mindestflurabstandes soll die Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere gewährleistet werden.

NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SOWIE WEGE, HOFFLÄCHEN UND SITZPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Textliche Festsetzung

Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen zur Herstellung von Funktionsflächen sind bezüglich der Art der Materialien nur in dem Maße zulässig, als dies wegen der Art der Nut-

zung der Flächen sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unbedingt erforderlich ist.

Befestigte Wege, Hofflächen und Sitzplätze sind auf den Grundstücken in die Vegetationsflächen zu entwässern. Wasserdurchlässige Materialien sind, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen, zu verwenden.

Begründung

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung dient der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt.

Textliche Festsetzung

Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche ist eine Laubbaum, Stammumfang 16-18 cm, 3 x v. m. Ballen oder Obstbaum der Pflanzenliste 3 oder 4, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. 30% der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzenliste 5, 2 x v., Qualität 600-100 cm. zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelexemplaren und mit einem Anteil von max. 5% aller Gehölzpflanzungen zulässig

Begründung

Die Verwendung überwiegend standortgerechter heimischer Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Tierarten.

Textliche Festsetzung

Neu anzulegende Mauern und Terrassierungen sind soweit nicht andere Hangsicherung technisch erforderlich ist, mit Natursteinmaterialien als Trockenmauern zu erstellen. Betonstützmauern sind mit Naturstein zu verblenden oder mit Rank- und Kletterpflanzen der Pflanzenliste 2 zu begrünen.

Begründung

Trockenmauern aus Naturstein bieten einer Vielzahl von Tierarten einen idealen Lebensraum. Die Verwendung von Natursteinmaterialien dient zudem der Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes.

STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Textliche Festsetzung

Die Zufahrten zu den erdüberdeckten Stellplätzen sind mit offenporigen wasserdurchlässigen Pflastermaterialien zu befestigen.

Begründung

Die Errichtung der Stellplatzzufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten.

NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz)

Textliche Festsetzung

Gem. § 42 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte kann über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken geleitet und anschließend als Brauchwasser (z.B. Dach- und Grünflächenbewässerung, Toiletten-spülung) genutzt werden.

Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Eine Versickerung kann dann zugelassen werden, wenn nachweisbar sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gibt u.a. das Arbeitsblatt ATV- A 138 (Abwassertechnische Vereinigung- Arbeitsblatt 138) nähere Information.“

Begründung

Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ziel ist es, so wenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben. Nach den, durch Stadtverordnetenversammlungsbeschluss vom 13.09.1990, festgesetzten Umweltqualitätszielen, soll das Grundwasser im Stadtgebiet langfristig als Trinkwasserqualität erhalten bleiben. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushalts reduziert werden.

Sinnvolle Maßnahmen zum Wasserhaushalt stellen prinzipiell Anlagen von Zisternen oder Rückhaltebecken dar, in denen Regenwasser aufgefangen und als Brauchwasser verwendet werden kann. Eine mögliche Versickerung des Überlaufes von Zisternen und Dachbegrü-

nung sorgt für eine reduzierte und zeitverzögerte Abgabe von anfallendem Regenwasser und entlastet das Kanalnetz.

8.2 Hinweise

MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG VON GEFAHREN FÜR KLEINTIERE

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt häufig Gefahren dar. Baulichkeiten müssen durch geeignete Maßnahmen in ihren Gefahren für Kleintiere entschärft werden. Dazu gehören:

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

GÄRTEN

Bei Gehölzpflanzungen sollen vorzugsweise heimische Arten der Pflanzenlisten 2 – 5 verwendet werden.

Die Gärten sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

Die Errichtung von Trockenmauern zur Geländemodellierung soll anderen technischen Mauerkonstruktionen der Vorzug gegeben werden, da Trockenmauern einer Vielzahl von Tierarten einen idealen Lebensraum bieten.

ANLAGENBEZOGENER GEWÄSSERSCHUTZ

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung- VAWS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden

GARTENBRUNNEN

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 38 Abs. 2 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN NACH § 213 BauGB

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

SICHERUNG VON BODENDENKMÄLERN NACH § 20 HESSISCHES DENKMAL-SCHUTZGESETZ (HDSCHG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Heimische Laubbäume 2. Ordnung, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen, 3 x verpflanzt

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzenliste 2: Rank- und Kletterpflanzen, Topfware

Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis Montana	Bergrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wein

Pflanzenliste 3: Heimische Laubbäume 1. Ordnung, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen, 3 x verpflanzt

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Pflanzenliste 4: Einheimische Obstbäume Hochstamm

Apfel	Brettacher, Jakob Fischer, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Schöner Boskop, Winterrambour
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschge, Mirabelle, Pflaume	Hauszwetschge in Typen, Große grüne Reneklode, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetschge
Birne	Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtl, Gute Luise, Williams Christ, Clapps Liebling

Pflanzenliste 5: Einheimische Sträucher 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

9 LITERATURANGABEN

HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR BODENFORSCHUNG: Übersichtskarten 1 : 300.000 der Grundwasserergiebigkeit, der Grundwasserbeschaffenheit und der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers von Hessen mit Erläuterungen, Wiesbaden 1985.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG WIESBADEN: Geologische Karte von Hessen 1 : 25.000, Blatt 5915, Wiesbaden, 1971.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG WIESBADEN: Bodenkarte von Hessen 1 : 25.000, Blatt 5915, Wiesbaden, 1967.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND LANDENTWICKLUNG, ABT. LANDENTWICKLUNG: Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte Blatt L 5914, Wiesbaden, 1984.

HESSISCHES MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR LANDWIRTSCHAFT; FORSTEN UND NATURSCHUTZ: Rote Liste der Pflanzen- und Tierarten Hessen, Stand 1995

KLAUSING, OTTO: Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200.000, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, 1988.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, STADTPLANUNGSAMT: Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden, Wiesbaden, 2003.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTAMT: Landschaftsbild, Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Wiesbaden, 2003.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTAMT: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Grundlagen- und Entwicklungsteil, Wiesbaden, April 2002.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTAMT: Referenzflächenuntersuchung der im besiedelten Bereich vorkommenden Biotoptypen, Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden. Wiesbaden, März 2000.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTAMT: Klimaanalyse Wiesbaden, Wiesbaden, 1995.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTDEZERNAT: Umweltqualitätsziele, Wiesbaden, 1995.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT: Regionalplan Südhessen 2000 (RPS), StAnz. 6/2001, S. 614, Darmstadt.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT: Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000, Darmstadt.

SCHEFFER / SCHACHTSCHNABEL: Lehrbuch der Bodenkunde. Ferdinand Enke Verlag. Stuttgart, 1984.

LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

(nach §§ 13, 14, 16 BNatSchG / §§ 1, 1a BauGB)

"PFARRGARTEN" IN WIESBADEN-SONNENBERG

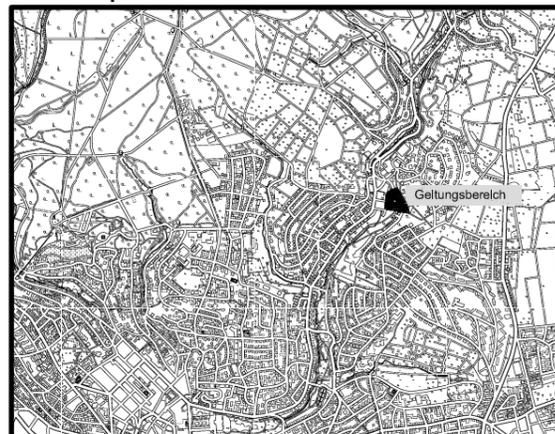
BESTAND M 1 : 500



Luftbild Befliegung 2003 M. 1 : 1,000

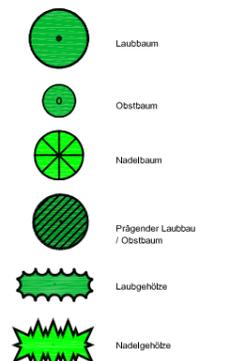


Übersichtsplan M. 1 : 25,000

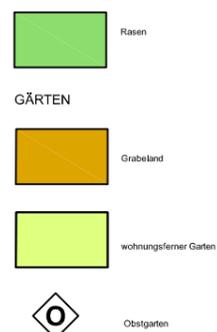


LEGENDE

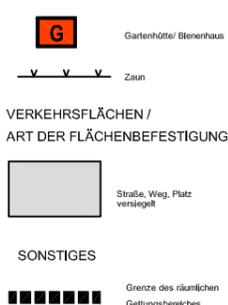
GEHÖLZE



GRAS- UND KRAUTFLUREN



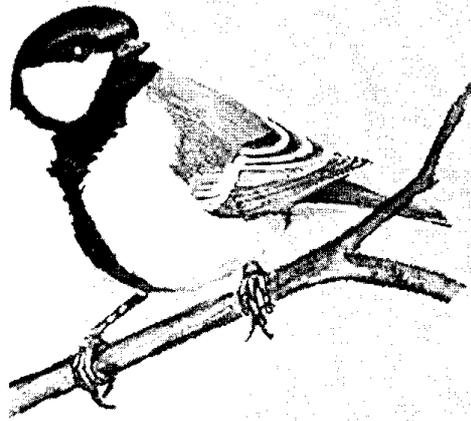
VERKEHRSFLÄCHEN / ART DER FLÄCHENBEFESTIGUNG



Pflanzenliste

- Laubbäume**
 AC Acer platanoides Spitz-Ahorn
 BP Betula pendula Sand-Birke
 CB Carpinus betulus Hainbuche
 JR Juglans regia Walnuss
 QU Quercus robur / Quercus petraea Stiel-Eiche / Trauben-Eiche
 RP Robinia pseudoacacia Robinie
 SC Salix caprea Salweide
- Obstbäume**
 Apf Apfel
 Bir Birne
 Kir Süßkirsche
 Zwe Zwetschge
- Nadelbäume**
 Tb Taxus baccata Gewöhnliche Eibe
- Sträucher**
 cle Clematis vitalba Waldrebe
 cot Cotoneaster salicifolius Weidenblättrige Mispel
 cra Crataegus spec Weiß-Dorn in Arten
 lig Ligustrum vulgare Liguster
 rub Rubus fruticosus Brombeere

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN UMWELTAMT					
Fachbereich Landschaftsplanung	Datum 11.01.2006	bearbeitet Fuest	gezeichnet Fu	gesehen	geprüft Ringsdorf
Änderung a)			Landschaftsplanerischer Fachbeitrag		
Änderung b)			"PFARRGARTEN"		
Änderung c)			in Wiesbaden - Sonnenberg		
Massestab unmaßstäblich			Bestand		
Datum		Amtsleiter gezeichnet Mengen		Produktverantwortliche gezeichnet Ringsdorf	



SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

**Artenschutzgutachten zum Fledermaus- und
Vogelvorkommen**

**im Rahmen des V + E Verfahrens „Pfarrgarten“ in
Wiesbaden-Sonnenberg 2005/06**



**ENDBERICHT DER
KARTIERUNG
MAI 2006**

von:

Beratungsgesellschaft NATUR dbR

Dipl.-Biol. **Dr. Lukas DÖRR**

Dipl.-Biol. **MALTE FUHRMANN**

Rheinstraße 142
55299 Nackenheim

Beratungsgesellschaft N A T U R dbR

Endbericht zum Artenschutzgutachten Fledermäuse und Vögel im Bebauungsgebiet „Pfarrgarten“ in Wiesbaden-Sonnenberg

1. Aufgabenstellung

Im Zuge der geplanten Bebauung des Grundstücks „Pfarrgarten“ in Wiesbaden-Sonnenberg wird unter anderem die Lebensgrundlage von Baum- und Baumhöhlenbewohnern entzogen. Diesem Umstand ist im Rahmen des Landschafts- und Naturschutzes auf Grundlage der gesetzlichen „Eingriffsregelung“ Rechnung zu tragen.

Zweck des durchgeführten Artenschutzgutachtens ist es deshalb, den vorhandenen Artenbestand zu erfassen und eine Schutzzielbestimmung für die vorkommende Fledermaus- und Vogelarten vorzunehmen. Daraus kann sich eine Maßnahmenplanung zur Bepflanzung und Gestaltung von Kompensationsflächen, für prinzipielle Artenschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden sowie zur Konzeption eines Monitorings zur Entwicklung der Arten auf den Maßnahmenflächen ableiten.

1.1 Untersuchungsbereich

Die unten eingefügte Abbildung zeigt den Bebauungsplan, der hinsichtlich seiner Fläche dem Untersuchungsgebiet entspricht.



Abb. 1: Lageplan der Untersuchungsfläche in Wiesbaden-Sonnenberg



Abb.2: Aspekt des Pfarrgartens

2. Nachgewiesene Vogel- und Fledermausarten

2.1 Vögel

2.1.1 Im Spätsommer/Herbst 2005 und Frühjahr 2006 nachgewiesene Vogelarten

Bei zwei Kartierungsgängen im Herbst 2005 und zwei Begehungen im Frühjahr 2006 wurden die unten aufgelisteten Vogelarten beobachtet:

1 Star		13 Amsel	BN
2 Hausrotschwanz	BV	14 Eichelhäher	
3 Blaumeise	BN	15 Buchfink	
4 Kohlmeise	BN	16 Grauschnäpper	
5 Kleiber		17 Mönchsgrasmücke	
6 Buntspecht		18 Gartengrasmücke	
7 Grünfink	BV	19 Ringeltaube	
8 Haussperling	BN	20 Gimpel	
9 Gartenbaumläufer		21 Girlitz	
10 Halsbandsittich?		22 Zilpzalp	
11 Rotkehlchen		23 Grünspecht	
12 Zaunkönig	BV		

Insgesamt wurden 23 Arten erfasst, bei vier Arten wurden Bruten festgestellt (BN) bei drei weiteren Arten besteht Brutverdacht (BV). Nachfolgend sollen die nachgewiesenen Vogelarten in kurzen Porträts dargestellt werden, soweit sie im Planungsgebiet aufgrund der dortigen Biotopstruktur beobachtet wurden.



Der **Buntspecht** (*Dendrocopus major*) ist bei uns die häufigste heimische Spechtart in den Stadtbereichen. Er besiedelt ab einem bestimmten Baumalter die unterschiedlichsten Waldtypen und kommt auch in den Parkanlagen und Siedlungsbereichen vor. Mit seinem Meißelschnabel ist er der „Häuslebauer“ im Vogelreich. Seine Nahrung ist sehr vielseitig, neben Insekten besteht sie aus reifem Obst, z.B. Kirschen und Erdbeeren, Nüssen und Baumsamen. Im Winter ist er regelmäßiger Gast am Futterhäuschen.

Der **Grünspecht** (*Picus viridis*) gilt als Charakterart der Stadt- und Dorfrandlagen, von parkartigen Wäldern und vor allem der Streuobstgebiete. Grünspechte sieht man oft auf kurzgemähten Grasflächen nach Ameisen und deren Puppen suchen. Deshalb wird er auch vielerorts als „Erdspecht“ bezeichnet.



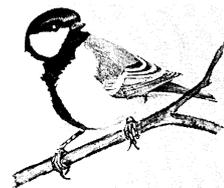
Ein verbreiteter Folgebewohner von Spechthöhlen ist der **Kleiber** (*Sitta europaeus*), die einzige Singvogelart unseres Raumes, die in der Lage ist, den Baumstamm senkrecht hoch und hinunter zu klettern. Der Kleiber ist besonders in Altholzbeständen verbreitet und in der Lage, größere Höhlen auf seinen Körperdurchmesser mit einer Masse aus Speichel und Lehm zu verkleben.

Der **Star** (*Sturnus vulgaris*) profitiert offensichtlich von der zunehmenden Überwinterung wegen der milden Winter in unserer Region. Er ist auch auf der Untersuchungsfläche anzutreffen. Der Star hat im letzten Jahrzehnt eine erfreuliche Bestandsentwicklung durchlaufen. Die Brutbestände bei dieser Art haben zugenommen, so dass er insbesondere als Bewohner von Buntspechthöhlen in Wäldern gilt. Er nutzt auch entsprechende Brutmöglichkeiten in Häusern.



Der **Hausrotschwanz** (*Phoenicurus ochuros*), der verbreitet in den Siedlungsbereichen wie auch hier im Planungsgebiet vorkommt, brütet lieber auf Balken, unter überstehenden Hausdächern oder in Mauerspalten, oft auch in aufgehängten Halbhöhlenkästen.

Häufig kommen bei uns als Baumhöhlenbewohner die Meisen vor. Die **Kohlmeise** (*Parus major*) bewohnt sowohl den besiedelten Bereich, Parkanlagen, Feldgehölze als auch Wälder unterschiedlicher Baumartenzusammensetzung. Sie ist wohl auch im Untersuchungsgebiet ein häufiger Bewohner.



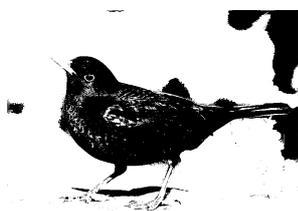
Die **Blaumeise** (*Parus caeruleus*) kann als Charakterart der Eichen- und Eichenmischwälder gelten, dringt jedoch mehr und mehr in den Siedlungsbereich ein. Sie balzt sehr zeitig im Jahr. Dann werden auch schon geeignete Bruthöhlen inspiziert. Beide Meisenarten profitieren von in Siedlungsbereichen aufgehängten Nistkästen.

Zu den Spaltenbewohnern, z. B. unter Baumrinde, ist der **Gartenbaumläufer** (*Certhia brachydactyla*) zu zählen. Baumläufer laufen senkrecht, manchmal in Serpentina, den Stamm hinauf und suchen unter der rauen Borke nach Insekten und deren Larven, Puppen oder Eiern. Bei kaltem Winterwetter bilden Baumläufer Schlafgesellschaften von manchmal über 20 Tieren. Sie wurden auch vor Ort verhört.



Der **Haussperling** (*Passer domesticus*) wurde ein absoluter Kulturfollower. Wie keine andere Vogelart hat sich der Haussperling an das Leben in menschlichen Siedlungen angepasst. Der "Spatz", wie dieser Vogel im Allgemeinen genannt wird, tritt überall auf, wo Gebäude stehen, von einzelnen Gehöften angefangen bis mitten in Großstädte hinein. Neststandorte sind meist Höhlen in Gebäuden, unter Dächern, Felswänden, alte Spechthöhlen und Nistkästen. Als Untermieter auch im Storchhorsten, aber auch in lärmenden Industriehallen und Straßenlaternen, Neuerdings auch in großen Supermärkten.

In Nischen, an bewachsenen Hauswänden oder auf Dachbalken brütet der **Grauschnäpper** (*Muscicapa striata*). Er ist als Insektenfresser ebenfalls Zugvogel und kommt erst im Mai aus dem afrikanischen Winterquartier zurück. Der Grauschnäpper bewohnt bei uns Parkanlagen und Auwälder mit altem und hohem Baumbestand.



Die **Amsel** (*Turdus merula*) ist eine sehr anpassungsfähige Art; sie bewohnte ursprünglich zwar die dunkelsten Stellen feuchter, unterholzreicher Wälder, doch heute sind nähere Präferenzen kaum noch zu erkennen, außer dass die Amsel vegetationsfreie oder kurzrasige Böden bevorzugt. Das napfförmige, mit Lehm

verfestigte Nest aus Wurzeln und Halmen kann man recht leicht in Hecken und Sträuchern und selbst auf Fensterbänken und in Blumenkästen entdecken. Die Amsel kann zwei-, manchmal sogar dreimal hintereinander brüten. Das Gelege besteht aus drei bis sechs Eiern. Die Jungen schlüpfen nach spätestens vierzehn Tagen und bleiben dann 12 bis 16 Tage im Nest.

Der **Zaunkönig** (*Troglodytes troglodytes*) ist weltweit verbreitet. Er bevorzugt bodenfeuchte, gebüschreiche und mit Unterholz ausgestattete Laub- und Mischwälder. Außerdem ist er Bewohner der Parks, Gärten, Friedhöfe, Gehölze, Gebüschstreifen und Hecken sowie der deckungsreichen Uferlandschaften. Das Männchen legt schon im Winter mehrere Nester an, die es den Weibchen anbietet.



Diese Nester sind kugelförmig geschlossen mit seitlichem Eingang und liegen nahe am Boden in Wurzelwerken umgestürzter Bäume, in Mauerlöchern, Schilf-, Holz- oder Reisighaufen. Sie werden aus Moos, Blättern und Gras gebaut. Das Weibchen polstert das ausgewählte Nest mit Federn aus. Ab Ende April legt das Weibchen fünf bis sieben weiße, rotbraun gesprenkelte Eier, die es in 14 bis 16 Tagen ausbrütet. Zaunkönige brüten meist zweimal im Jahr.



Die Heimat des **Zilpzalp** (*Phylloscopus collybita*) sind Parkanlagen, Gärten, unterholzreiche Wälder und Hecken. Er gehört zu der Gruppe der Sommervögel und überwintert im Mittelmeergebiet, selten im nördlichen Afrika. Zeitraum des Brütens ist April bis Juni. Der Zilpzalp legt seine zwei Bruten in ein aus Blättern, Moos und Gras gefertigtes Nest dicht über dem Boden. Das Gelege besteht aus fünf bis sechs weißen Eiern mit wenigen schwarzroten Punkten. Die Brutdauer beträgt circa 13 Tage.

Der sehr anpassungsfähige **Grünfink** (*Carduelis chloris*) lebte ursprünglich an Waldrändern, in Lichtungen und lockeren Gehölzen, wo er in Nadelbäumen, Efeu oder dichtem Laubwerk brütete. Dank den zahlreich angepflanzten Zierbäumen und dank der Winterfütterung, hat er sich stark vermehren können. Über Obstkulturen, Gärten, Friedhöfe, Parks und Alleen ist er bis mitten in dichtbewohnte Städte vorgedrungen. In weiten Teilen Deutschlands ist der dickschnäblige Körnerfresser deshalb sehr häufig anzutreffen. Grünfinken sind sehr gesellig und nisten gern in aufgelockerten Kolonien in benachbarten Büschen. Da sie zweimal, zuweilen dreimal im Jahr brüten, findet man sogar noch im August oder Anfang September Junge in ihren Nestern. Im Herbst und im Winter suchen sie manchmal im Gefolge anderer Finken oder Ammern ihre Nahrung auf Stoppelfeldern und Ödflächen.





Der **Eichelhäher** (*Garrulus glandarius*) fehlt in Mitteleuropa nur in den waldfreien Gebieten. Besiedelt werden sowohl Laub- und Misch-, als auch Nadelwälder. In jüngster Zeit siedelte er sich auch in den Parks, Grünanlagen und großen Gärten der Städte an. In Deutschland ist er Standvogel. Der Speisezettel des Eichelhähers ist wie bei allen Rabenvögeln außerordentlich vielseitig. Dabei überwiegt pflanzliche Nahrung, die sie gern auf Büschen und Bäumen suchen. Sie besteht aus vielerlei Früchten und Samen, wie z.B. Eicheln, Bucheckern, Haselnüssen und vielerlei Beeren. Aber auch tierische Kost – kleine Mäuse und Spitzmäuse, Reptilien (Eier, Jungvögel) sowie Insekten (z.B. Wespen und Hornissen) – werden aufgenommen.

Die **Mönchsgrasmücke** (*Sylvia atricapilla*) ist fast im gesamten Europa und auch an der afrikanischen Mittelmeerküste zu finden. Sie besiedelt eine Vielzahl an Lebensräumen. Im Siedlungsgebiet lebt die Mönchsgrasmücke in Parks und buschreichen Gärten mit Bäumen. Das Männchen besitzt eine schwarze Kopfplatte. Bei Weibchen und Jungtieren ist diese rotbraun gefärbt. Die Nahrung wird hauptsächlich im Gebüsch und in der unteren Baumschicht gesucht. Die Mönchsgrasmücke frisst während der Brutzeit vor allem Insekten, aber auch Spinnen, die von Blättern, Zweigen und Blüten abgesammelt werden. Ab den Sommermonaten werden vor allem Beeren und Früchte gefressen. Die Brut erfolgt vor allem in Laubgehölzen unterholzreicher Wälder, Parks oder größerer Gärten mit Baumbestand.



Der **Girlitz** (*Serinus serinus*) ist unser kleinster Finkenvogel. Mit etwa 11,5 cm Länge ist er deutlich kleiner als ein Spatz, singt aber sehr laut. Meistens sitzt er in unseren Dörfern und Städten auf Antennen und Dächern oder auf der Spitze hoher (Park-)Bäume. Girlitze sind mit den Kanarienvögeln nahe verwandt und erinnern auch an sie. Vor hundert Jahren wanderte diese Vogelart erst in unsere Gegend ein. Vorher gab es Girlitze nur in Südeuropa. Während Girlitze in Südeuropa

Standvögel sind, wurden sie bei uns zu Zugvögeln, die etwa Anfang April wieder bei uns eintreffen. Sie ernähren sich von Samen, außerdem von Blattspitzen und Knospen. Girlitze bauen ihr Nest in einem dichten Busch oder Baum, oft in Nadelbäume außen an einen Ast. Das Weibchen brütet die 3 bis 5 Eier in meistens 13 Tagen aus. Die jungen Girlitze bleiben etwa 13 bis 17 Tage im Nest.

Der Lebensraum der **Ringeltaube** (*Columba palumbus*) sind Wälder aller Art, besonders Waldränder, aber auch Gärten und Parks. Sie sind in ganz Europa verbreitet. In Deutschland ist die Ringeltaube überwiegend Standvogel. Ringeltauben ernähren sich von Samen, Knospen und Beeren. Im Herbst und Winter fressen sie am liebsten Bucheckern und



Eicheln. Morgens und abends kann man sie in kleinen Gruppen auf den Feldern bei der Nahrungssuche beobachten. Ihr Nest besteht nur aus wenigen Halmen und Zweigen, die meist hoch oben in Bäumen gebaut werden. Es werden nur 1 bis 2 Eier ausgebrütet. Die Jungen schlüpfen nach 17 Tagen und werden zuerst mit der Kropfmilch der Altvögel gefüttert, die sie bei ihnen direkt aus dem Schnabel trinken.



Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) leben in Wäldern, Gebüsch, Hecken, Parks, ländlichen Gebieten mit strauchiger Vegetation, Gärten von Meereshöhe bis zur oberen Waldgrenze. Die Nahrung besteht aus Würmern, Weichtieren, Insekten, Früchten und Sämereien, die am Boden gesucht werden. Rotkehlchen vertilgen Ungeziefer aller Art. Im Winter besteht die Nahrung eher aus Beeren und Samen, zur Brutzeit vornehmlich aus Würmern, Weichtieren und Insekten. Das Nest wird fast ausschließlich vom Weibchen gebaut. Es ist napfförmig und wird bodennah im Gestrüpp, zwischen Baumwurzeln oder in Felslöchern gebaut. Die Brutzeit zieht sich von Mitte März bis August hin. Das Gelege kann aus drei bis neun Eiern bestehen.

Die **Gartengrasmücke** (*Sylvia borin*) lebt in Gärten, Parks, buschreichen Landschaften und offenen Waldgebieten. Viele suchen sich jedes Jahr das gleiche Revier für den Sommer aus. Die Gartengrasmücke ist ein unscheinbarer, versteckt lebender Vogel ohne besondere Kennzeichen. Man kann sie mit keiner anderen heimischen Vogelart verwechseln. Die Oberseite ist einfarbig braunoliv-grau, die Unterseite ist etwas heller gefärbt. Grasmücken sind unsere häufigsten Sänger. Sie ernährt sich von Spinnen, Weichtieren, Beeren, Insekten und deren Larven.



Der **Gimpel** (*Pyrrhula pyrrhula*), auch **Dompfaff** genannt, bevorzugt Waldränder und lichte Mischwälder, Parks und Gartenanlagen. Teilweise, besonders im Winter, ist er auch in Städten anzutreffen. Der Gimpel ist Standvogel. Wanderbewegung finden höchstens innerhalb des Verbreitungsgebietes statt bei unwirtlichen Bedingungen aus Höhenlagen in Täler. Seine Hauptnahrung ist pflanzlich, vornehmlich Sämereien, Beeren und Knospen. Er nimmt aber auch Insekten und Spinnen zu sich. Wegen seiner Vorliebe für Obstgehölzknospen hat sich der Gimpel schon oft unbeliebt bei Gärtnern gemacht.

Der Lebensraum des **Buchfinks** (*Fringilla coelebs*) sind Hecken und Baumbestände, wobei er aber nicht anspruchsvoll ist. So genügen ihm auch kleinste solche Reviere in Parks, Friedhöfen oder Gärten. Er ist ein Kulturfolger und selbst in Großstädten anzutreffen. Während das Männchen durch Gesang sein Revier markiert, ist das Weibchen meist allein mit dem kunstvollen Nestbau beschäftigt. Das napfförmige Nest wird meist in eine kleine Astgabelung gebaut. Die Eiablage beginnt Ende April, das Brutgeschäft dauert knapp zwei Wochen und wird hauptsächlich vom Weibchen erledigt.



2.1.2 Bewertung der nachgewiesene Vogelarten

Auf dem untersuchten Grundstück konnten 23 Vogelarten nachgewiesen werden, davon sieben die dort wahrscheinlich brüten. Für die anderen Arten steht das Gelände als Lebensraum und Jagdrevier zur Verfügung. Bei den brütenden Vögeln handelt es sich um commune Spezies, die auch auf den umliegenden Grundstücken in den Baum- und Strauchbeständen zu finden sind. Es sind keine nach der Roten Liste oder der europäischen Vogelschutz-Richtlinie geschützten Arten in ihren Brutn bedroht.

Die kleine untersuchte Fläche des „Pfarrgartens“ hat eine gute Präsenz an Vogelarten im innerstädtischen Bereich vorzuweisen, was mit der Nachbarschaft zu waldähnlichen Grundstücken und dem Bestand an alten Bäumen einhergeht. Der „Pfarrgarten“ hat eine Vernetzungsaufgabe zwischen den südwestlich und nordöstlich bzw. südöstlich gelegenen Baumbeständen (Abb. 6)



Abb. 3: Aspekt des Pfarrgartens mit Geräten zur Fledermaus-Ruferfassung

2.2 Säugetiere

Folgenutzer von Spechthöhlen und natürlich auch von ausgefaulten Astabbrüchen u.ä. sowie von Spalten hinter abstehender Rinde an den Bäumen finden sich auch in anderen Tiergruppen als den Vögeln. Unter den Wirbeltieren stellen hier die Säugetiere eine weitere wichtige Gruppe dar, die unter Gesichtspunkten des Naturschutzes Beachtung finden muss.

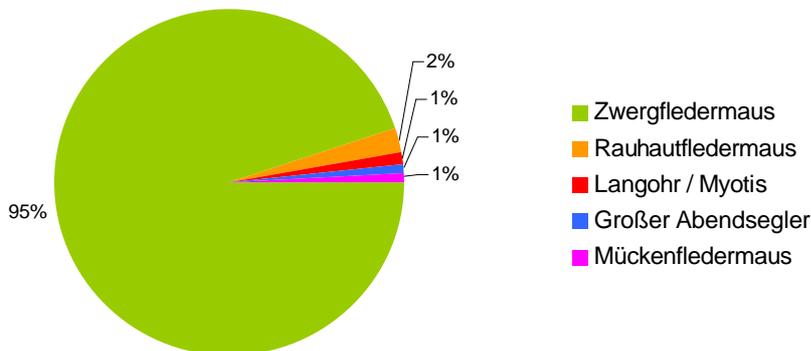
Fledermäuse nutzen Baumhöhlen zu allen Jahreszeiten und zu unterschiedlichen Funktionen. Dabei kommt es oft zu einem Wechsel der Tiere im Bereich verschiedener Höhlen, da diese z. B. durch Kot- und Urineinlagerungen kurzfristig unbrauchbar geworden sind. Eine Kolonie Fledermäuse mit Weibchen und Jungtieren benötigt unbedingt mehrere Quartiere zum Ausweichen. Manchmal besiedeln auch verschiedene Arten gleichzeitig oder hintereinander die gleiche Baumhöhle.

Man unterscheidet Sommerquartiere bzw. Wochenstuben (= Jungenaufzuchtstätten), Zwischenquartiere und Balzquartiere sowie Winterquartiere. Die Sommerquartiere werden von den Fledermäusen in der Regel Anfang Mai besetzt. Große Abendsegler konnte in solchen Baumhöhlenquartieren gefunden werden. In den Sommerquartieren ziehen Fledermausweibchen in kleineren oder größeren Gruppen ihre Jungen auf. Solche Wochenstubenkolonien lösen sich im Spätsommer auf. Daneben hängen ausnahmsweise auch Großes Mausohr und Zwergfledermaus in solchen Baumquartieren. Ihre Wochenstuben befinden sich üblicherweise im Siedlungsbereich auf (Kirchen-)Dachböden bzw. in Spalten in oder an Häusern. Zwischenquartiere werden nach der Aufzucht der Jungen im Spätsommer und Frühherbst von den Tieren genutzt. Daneben sind solche Quartiere Unterschlupfmöglichkeiten bei schlechtem Wetter. Winterquartiere werden von Fledermäusen ab Mitte Oktober besiedelt und erst im April wieder verlassen. Sie sollten in der Regel frostsicher sein. Dies wird lediglich bei einer Baumhöhlenwandstärke von etwa 10 cm erreicht. Insbesondere der Große Abendsegler ist als Nutzer solcher Quartiere bekannt, oft in klimagünstigen Lagen.

2.2.1 Nachgewiesene Fledermausarten

Anhand persönlicher Detektorkontrollgänge und der „AnaBat“-Aufzeichnungen (automatische Registrierung von Fledermausaktivitäten) wurden insgesamt mindestens fünf Fledermausarten auf dem Untersuchungs Gelände nachgewiesen: **Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus, Langohr** oder nicht näher bestimmbare **Myotis-Art, Großer Abendsegler**

Artennachweise 2005 u. 2006

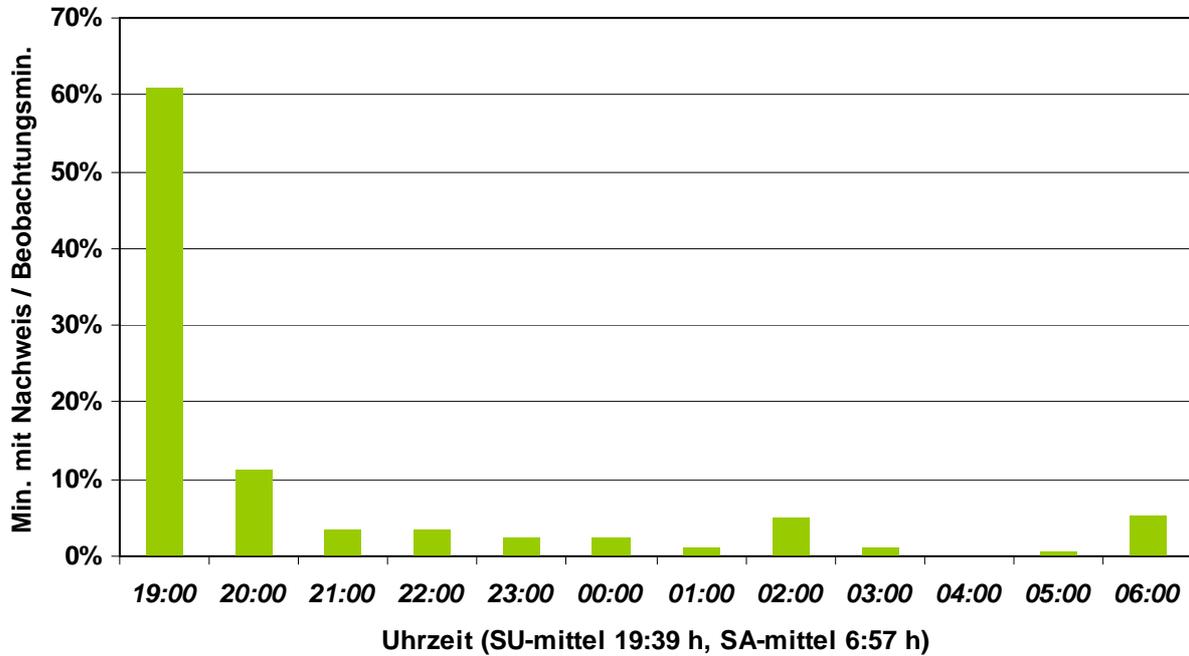


und **Mückenfledermaus**. In den neun Beobachtungsnächten (s. Abb. 5a u. b) herrschte dort rege Flugaktivität (insgesamt 244 Minuten), vorzugsweise von Zwergfledermäusen. Der „Pfarrgarten“ stellt somit ein bedeutsames Jagdgebiet für Fledermäuse dar. Die regelmäßig besonders hohe Flugaktivität kurz nach Sonnenuntergang (SU) führt

Abb. 4: Nachgewiesene Fledermäuse und ihre Häufigkeit

zu der Annahme, dass sich ein Zwergfledermausquartier (Spaltenbewohner) in der Nähe befindet. Ein konkreter Hinweis konnte allerdings nicht erbracht werden.

Aktivität Zwergfledermäuse (13. - 16. Sept. 2005)



Aktivität Zwergfledermäuse (9. - 15. Mai 2006)

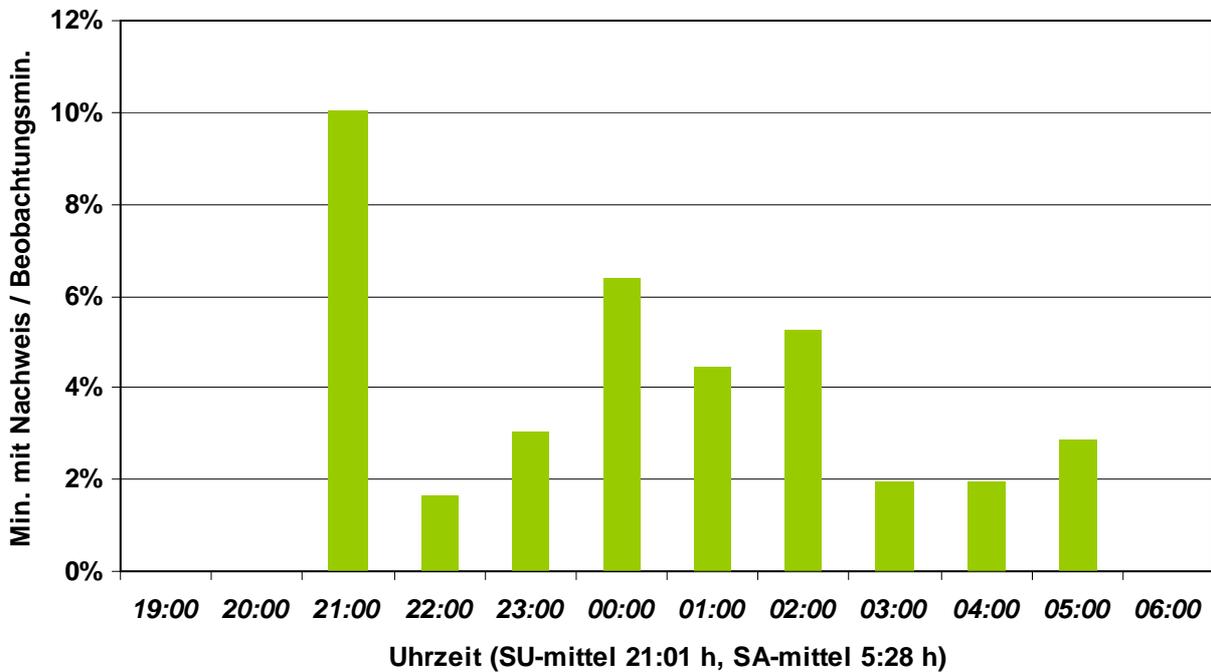


Abb. 5: Nachgewiesene Flugaktivität von Zwergfledermäusen verteilt über die Nachtstunden im „Pfarrgarten“

Folgende Anmerkungen zu den Lebensraumsprüchen der nachgewiesenen bzw. zu erwartenden Fledermausarten entstammen eigenen Beobachtungen sowie Angaben aus der Literatur (z.B. GEBHARD 1985, SCHOBER & GRIMMBERGER 1987, MAYWALD & POTT 1988, FUHRMANN & GODMANN 1992 und AGFH 1994 u. 2002; Zeichnungen aus HECKENROTH et al. 1988):

- **Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)**

Die Zwergfledermaus ist nach der Mückenfledermaus die kleinste der europäischen Fledermäuse. Sie gilt als die häufigste und anpassungsfähigste Art. Sie bevorzugt Spaltenquartiere jeglicher Art, wie z.B. Wand- und Dachverkleidungen oder hinter abstehender Baumrinde. Aber sie ist auch in Nistkästen und Baumhöhlen zu finden. Als Winterquartier werden gerne feuchte Keller genutzt, aber auch spaltenreiche Wände und Felsen werden von ihr hierzu aufgesucht. Im Herbst kann es bei dieser Art zu invasionsartigen Einflügen in Wohnungen kommen, wobei sicherlich noch so manches Tier aus Furcht und Unwissenheit erschlagen wird. Die Art ist wanderfähig, doch scheint sie meist ortstreu zu sein. Sie fliegt schon früh am Abend aus und jagt an Straßenbeleuchtungen, Waldrändern, entlang von Baumreihen und Hecken sowie in Gärten und Obstwiesen. In Wiesbaden dürfte sie die häufigste aller Arten sein. Auch im Planungsgebiet ließen sich 95% aller Nachweise dieser Fledermausart zuordnen (s. Abb. 4). Aus dem ferneren und näheren Umfeld des „Pfarrgartens“ sind eine kleinere Wochenstubenkolonie (Haideweg) sowie ein Einzelquartier (katholische Kirche an der Schuppstraße) bekannt. Ein Massenüberwinterungsquartier befindet sich in der Nähe des Kranzplatzes.



Im Herbst kann es bei dieser Art zu invasionsartigen Einflügen in Wohnungen kommen, wobei sicherlich noch so manches Tier aus Furcht und Unwissenheit erschlagen wird. Die Art ist wanderfähig, doch scheint sie meist ortstreu zu sein. Sie fliegt schon früh am Abend aus und jagt an Straßenbeleuchtungen, Waldrändern, entlang von Baumreihen und Hecken sowie in Gärten und Obstwiesen. In Wiesbaden dürfte sie die häufigste aller Arten sein. Auch im Planungsgebiet ließen sich 95% aller Nachweise dieser Fledermausart zuordnen (s. Abb. 4). Aus dem ferneren und näheren Umfeld des „Pfarrgartens“ sind eine kleinere Wochenstubenkolonie (Haideweg) sowie ein Einzelquartier (katholische Kirche an der Schuppstraße) bekannt. Ein Massenüberwinterungsquartier befindet sich in der Nähe des Kranzplatzes.

- **Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)**

Diese Fledermausart gehört zu den wandernden Arten (als längste Strecke wurde bisher 1600 km ermittelt). Sie bildet ihre Wochenstuben im Nordosten Mitteleuropas und ist während der Zugzeit im Frühjahr und vor allem im Spätsommer/Herbst entlang des Rheintals eine häufig zu beobachtende Fledermausart. Sie gehört zu den echten Waldfledermäusen, die in Baumhöhlen und Nistkästen angetroffen werden. Jagdgebiete sind typischerweise Schneisen und Lichtungen im Wald und der Waldrandbereich. Aber sie nutzt auch die Insektenfülle über Bachläufen und an Straßenlaternen sowie in Parkanlagen. Die „Waldinsel“ zwischen den Straßen „Am Birnbaum“ und der „Schuppstraße“ sowie der Rambach südwestlich vom „Pfarrgarten“ dürfte den Biotopansprüchen dieser Fledermausart durchaus entsprechen. Regelmäßige Nachweise dieser Art sind ansonsten in Rheinnähe zu erbringen.

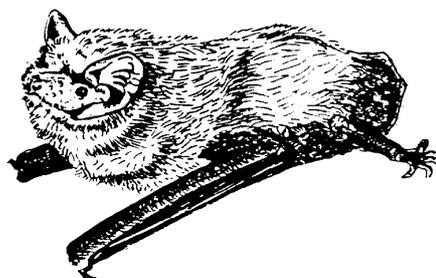
- **Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)**

Diese erst seit wenigen Jahren eigenständig behandelte Art scheint eine Vorliebe für kleinere Insekten (Mücken) zu haben, die sie bevorzugt in Auwäldern jagt. Auffälligstes

Merkmal zu Bestimmung sind ihre besonders hohen Ultraschalllaute (> 50 kHz), was ihr auch den Beinamen „Soprano-Fledermaus“ einbrachte. Ihre Quartiersansprüche dürften denen der Zwergfledermaus sehr nahe kommen, bisweilen wurde sie aber auch mit Bartfledermäusen gemeinsam in einem Quartier angetroffen. In Wiesbaden ist sie bislang noch selten nachgewiesen.

- **Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)**

Der Große Abendsegler ist in Wäldern, Parks und baumreichen Siedlungsgebieten, mit reichhaltigem Angebot an geeigneten Baumhöhlen (Specht- und Fäulnishöhlen, Stammrisse) zu finden. Er gehört zu den größten und wanderfähigen Arten. Die Weibchen bilden im Sommer im Nordosten Deutschlands und in Polen ihre Wochenstuben, während die Männchen auch im übrigen Teil Deutschlands anzutreffen sind. Während der herbstlichen Wanderungen sowie im Frühjahr durchqueren große Populationen ganz Mitteleuropa. Vor allem in der Nähe größerer Flüsse werden Jagdbiotop und Quartiere genutzt. Hier beheimatete Männchen locken die vorbeiziehenden Weibchen in ihre Paarungsquartiere, die dadurch im Spätsommer/Herbst als „Balzquartiere“ leicht auffindig zu machen sind. In den Wintermonaten nutzt diese „Baumfledermaus“ neben dickwandigen Baumhöhlen auch Felsspalten oder hohe Gebäude als Überwinterungsquartier. Große Abendsegler fliegen bevorzugt in großer Höhe, zuweilen weit über den Baumwipfeln, kommen zur Nahrungsaufnahme aber auch bis zur Bodennähe heruntergeflogen.



- **Langohrfledermäuse (*Plecotus auritus/austriacus*) oder *Myotis*-Art**

Leise ortende Fledermausarten, wie die Langohren (Gattung *Plecotus*) oder auch einige aus der Gattung *Myotis*, sind oftmals nur schwer mittels Detektorkontrollen erfass- und unterscheidbar. Zu einer sicheren Artbestimmung wären personalintensive Netzfänge erforderlich gewesen, die den Rahmen des hiesigen Untersuchungsauftrags deutlich überschritten hätten. Somit müssen die hier einzig erbrachten drei Nachweise schmal frequenzmodulierter Fledermausrufe von 2:40 h bis 2:42 h am 15.09.2005 als nicht näher bestimmte Einzelergebnisse gewertet werden. Kotfunde 1992 durchgeführter Kontrollen auf dem Kirchendachboden der katholischen Kirche an der Schuppstraße zufolge dürfte eine der beiden Langohrarten (am ehesten Braunes Langohr) sowie eine kleine *Myotis*-Art (evtl. Bartfledermaus) in Frage kommen. Alle diese Arten jagen gerne in Waldbeständen oder naturnahen Gärten sowie um Straßenlaternen. In Wiesbaden sind es vor allem die Außenbezirke der Stadtbebauung und die noch agrarwirtschaftlich geprägten Vororte, in denen diese Arten bislang nachgewiesen wurden.



2.2.2 Bewertung der nachgewiesene Fledermausarten

Auf dem untersuchten Grundstück konnten fünf Fledermausarten nachgewiesen werden, doch stark dominiert von Zwergfledermäusen. Alle einheimischen Fledermausarten sind gesetzlich geschützt und stehen auf der Roten Liste sowie in den Anhängen der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (siehe nachfolgende Liste):

- 1 Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
RL-D: nicht aufgeführt, RL-Hessen: 3, FFH-RL: Anhang IV
- 2 Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
RL-D: G, RL-Hessen: 2, FFH-RL: Anhang IV
- 3 Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
RL-D: D, RL-Hessen: nicht aufgeführt, FFH-RL: Anhang IV
- 4 Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
RL-D: 3, RL-Hessen: 3, FFH-RL: Anhang IV
- 5 Braunes / Graues Langohr (*Plecotus auritus / austriacus*), bzw. Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)
RL-D: V / 2 / 3, RL-Hessen: 2 / 2 / 2, FFH-RL: Anhang IV

Für alle diese Arten stellt der „Pfarrgarten“ ein nachweisliches Jagdgebiet dar, das im Fall der Zwergfledermaus zudem sehr regelmäßig kurz nach Sonnenuntergang genutzt wird. Ein Quartier dürfte deshalb in unmittelbarer Nähe zu finden sein. Der vorhandene Baumbestand kommt dazu zwar grundsätzlich in Frage, doch ließen sich bei den durchgeführten Inspektionen dazu keinerlei Hinweise finden. Eher dürfte noch das am Rande des Planungsgebiets stehende Pfarrhaus der evangelischen Kirche mit seiner fugenreichen Fassade in Frage kommen. Aber auch Spalten an Neubauten (z.B. Rolladenkästen, Fassadenfugen) werden immer wieder von Zwergfledermäusen als Quartier angenommen.

2.2.3 Weitere Säugetierarten

Nicht Inhalt des Untersuchungsauftrags, aber von naturschutzrechtlicher Relevanz ist das potenzielle Vorkommen weiterer, unten aufgeführten Säugetierarten:

Es sind unter den Säugetieren nicht nur Fledermäuse, die Baumhöhlen und Bäume besiedeln. Auch das **Eichhörnchen** (*Sciurus vulgaris*) ist neben den Kobeln in größeren Baumhöhlen zu finden. Eichhörnchen sind im Untersuchungsbereich häufig. Verbreitet in den Siedlungsbereichen von Wiesbaden, ist auch der **Siebenschläfer** (*Glis glis*), der zur Gruppe der Bilche gehört. Er zieht in Baumhöhlen aber auch in Höhlungen und Spalten von Trockenmauern und in Dächern von Gebäuden, besonders im Außenbereich, seine Jungen groß. Eine Zwillingart ist der **Gartenschläfer** (*Eliomys quercinus*), der etwas kleiner ist und eine schwarz-weiße Gesichtszeichnung aufweist. Beide Bilcharten sind geschützt. Als Obst- und Beerenfresser sind sie im September eifrig am Sammeln und bei dieser Tätigkeit auch abends gut zu beobachten.

3. Konsequenzen für die Planung

Die Bebauung der Untersuchungsfläche stellt einen Verlust an Lebensraum für Vögel und Fledermäuse dar. Aus den Erkenntnissen der Besiedlung und Nutzung der Fläche „Pfarrgarten“ durch Fledermäuse und Vögel ergibt sich die Notwendigkeit von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen:

1. Dies könnte z.B. durch entsprechende Maßnahmen am Neubau realisiert werden, wie Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, aber auch Quartierangebote für Fledermäuse und Vögel in der Außenfassade (Konkrete Anregungen bietet hierzu die beigefügte Broschüre des NABU, Landesverband Baden-Württemberg, erstellt in Zusammenarbeit mit der dortigen Architektenkammer).
2. Auch die Aufhängung von Nisthilfen/Fledermauskästen im verbleibenden Gartenanteil ist grundsätzlich möglich und hilfreich. Es muss die vorhandene Baum-/Strauchsubstanz soweit wie möglich von der Baumaßnahme unbeeinträchtigt bleiben.
3. Die Neupflanzung einer Baumreihe mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Treppe ist ein weiteres Ausgleichspotenzial. Ganz wichtig ist die Schaffung grüner Verbindungskorridore zum Waldrand hangaufwärts und zum parkartigem Bachlauf hangabwärts, wie in Abb. 6 dargestellt.



Abb. 6: Luftbild des Pfarrgartens mit dem umliegenden Baumbestand im SW und NO, SO (Doppelpfeil = vorgeschlagene Baumreihe als Ausgleichsmaßnahme)

4. Sollten wider Erwarten bei den notwendigen Rodungsarbeiten zur Baustelleneinrichtung geschützte Tierarten in Baumhöhlen u.ä. angetroffen werden, ist eine sofortige Benachrichtigung entsprechender Stellen (z.B. Umweltamt der LHS Wiesbaden) erforderlich, um eine artgerechte Versorgung der Tiere durch fachkundiges Personal sicherstellen zu können.
5. Über den Erfolg ergriffener Kompensationsmaßnahmen kann letztlich nur ein Monitoring Auskunft geben. Deshalb wird empfohlen, nach Fertigstellung der Neubauten eine erneute Bestandserfassung (zumindest zu den bestandsgefährdeten Fledermäusen) vorzunehmen, um die Wirksamkeit der Maßnahmen im Vergleich zur derzeitigen *status quo*-Aufnahme nachweisen zu können.

4. Zitierte Literatur

- AGFH (1994): Die Fledermäuse Hessens. Geschichte, Vorkommen, Bestand und Schutz. – Verlag M. Hennecke, 245 S. Remshalden-Buoch.
- AGFH (2002): Die Fledermäuse Hessens II. Kartenband zu den Fledermausnachweisen von 1995–1999. – Eigenverlag, 1 – 66. Frankfurt/M.
- BOYE, P., R. HUTTERER & H. BENKE (1998): Rote Liste der Säugetiere (Mammalia). – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, **55**: 33 – 39. Bonn–Bad Godesberg.
- FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. – Amtsblatt Nr. L206, S. 0007-0050. Brüssel.
- FUHRMANN, M. & O. GODMANN (1992): Artenschutzprojekt Fledermäuse in Wiesbaden. Erfassung von Fledermausvorkommen im Stadtrandbereich. – unveröffentl. Bericht im Auftrag des Umweltamtes der LHS Wiesbaden, 88 S., Wiesbaden.
- GEBHARD, J. (1985): Unsere Fledermäuse. – Naturhistorisches Museum Basel **10**: 56 S. Basel.
- HECKENROTH, H., B. POTT & S. WIELERT (1988): Zur Verbreitung der Fledermäuse in Niedersachsen von 1976 bis 1986 mit Statusangaben ab 1981. – Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, **17**: 5–32. Hannover.
- KOCK, D. & K. KUGELSCHAFTER (1996): Rote Liste. Teilwerk I, Säugetiere. – in: Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. – Eigenverlag, 7 – 21. Wiesbaden.
- MAYWALD, A. & B. POTT (1988): Fledermäuse. Leben, Gefährdung, Schutz. -- Ravensburger Reihe Natur Erleben. 128 S. Stuttgart.
- SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1987): Die Fledermäuse Europas: kennen - bestimmen - schützen. – Franckh-Kosmos Verlag. 222 S., Stuttgart.

Zusammenfassung der umweltbezogenen Stellungnahmen

Behörde	Verfahren	Belange				Umsetzung
		1) Bodenkontamination	2) Immissionsschutz	3) Wasserwirtschaftliche, wasserschutzrechtliche und gewässerökologische Belange	4) Naturschutzfachliche und landschaftsplanerische Belange	
Umweltamt	Vorgezogene Umweltprüfung vom 03.08.2005	keine	keine	keine	Eingriff in wertvolle Biotopstrukturen, daher Forderung eines Landschaftsplanerischer Fachbeitrages incl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und eines Artenschutzgutachten zu Fledermaus- und Vogelvorkommen	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Artenschutzgutachten liegen vor; Umsetzung der Forderungen in textlichen Festsetzungen und im Durchführungsvertrag (siehe Begründung Ziff.6.3 und 6.8 [Artenschutzgutachten]) (siehe Begründung Ziff. 6.6 und 6.7 [Landschaftsplanerischer Fachbeitrag])
ELW	Vorgezogene Trägerbeteiligung, Stellungnahme vom 09.03.2006			Bedenken wegen Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser Prüfung der Möglichkeit von Zisternen und Versickerung des Überlaufes wird empfohlen		Textl. Festsetzungen angepasst unter Ziffer C 1. Textl. Festsetzungen siehe Ziffer C 1.

<p>Regierungspräsi- dent Darmstadt</p>	<p>Vorgezogene Trä- gerbeteiligung, Stellungnahme vom 16.03.2006</p>		<p>Hinweis auf ge- ringen Immissi- onsschutzwirk- samen Abstand zu Kirche und Kin- dergarten; mögli- che Konflikte</p>			<p>Wird im Durchführungsvertrag geregelt (siehe Begründung Ziff. 12)</p>
<p>- Untere Natur- schutzbehörde</p>	<p>Vorgezogene Trä- gerbeteiligung, Stellungnahme vom 29.03.2006</p>				<p>Konkretisierung der Festsetzungen zu Arten- schutzmaßnahmen aus dem Artenschutzgutach- ten</p>	<p>Textl. Festsetzungen siehe Ziffer A 8.3</p>
<p>- Untere Wasser- schutzbehörde</p>				<p>Bedenken wegen Versickerung und Vorschlag von Textlichen Fest- setzungen</p>		<p>Textl. Festsetzungen siehe Ziffer C 1</p>
<p>Naturschutzbeirat</p>	<p>Sitzung vom 30.03.2006</p>			<p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnah- men sind nach Maßgabe des Landschaftsplä- nerischen Fach- beitrag und des Artenschutzgut- achtens festzule- gen</p>		<p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die der Landschaftsplanerische Fachbei- trag und das Artenschutzgutachten for- dern, werden in den Textl. Festsetzun- gen und im Durchführungsvertrag fest- gelegt und geregelt.</p>